

Ihr neues Domizil in exklusiver Grünruhelage.



Objektnummer: 3774

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Feldergasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	145,26 m ²
Keller:	42,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	1.595.000,00 €
Provisionsangabe:	

57.420,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

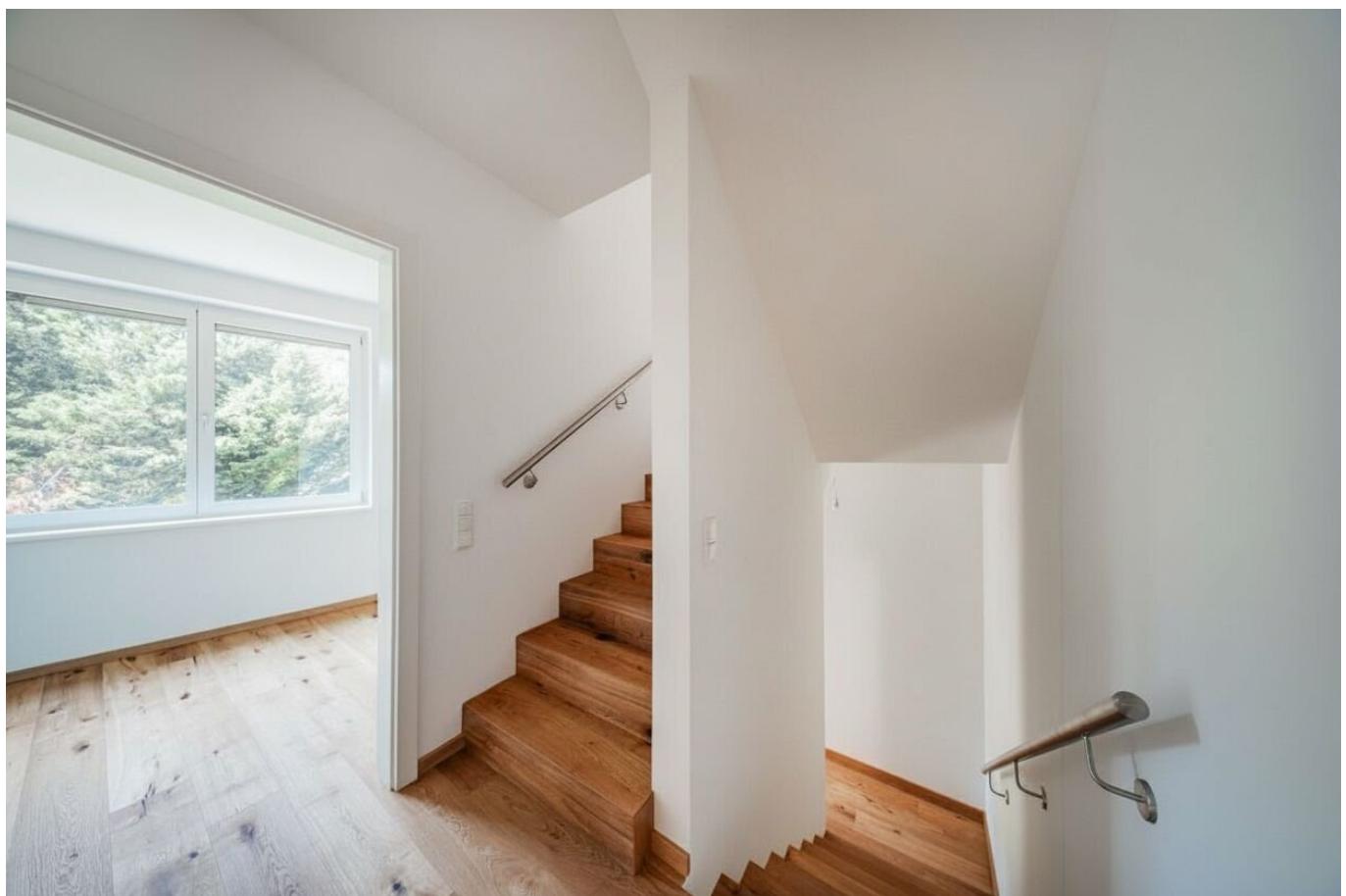


Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

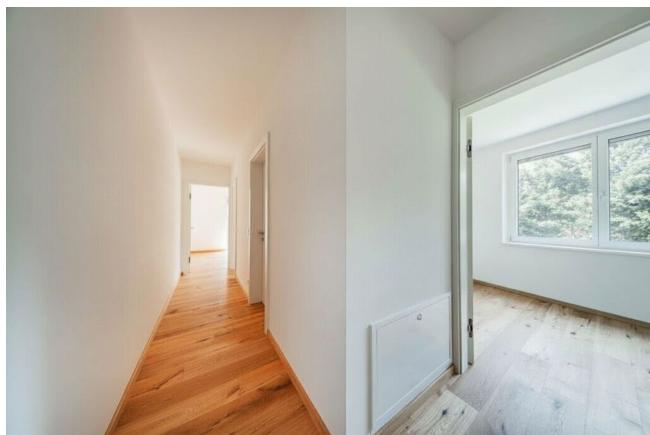














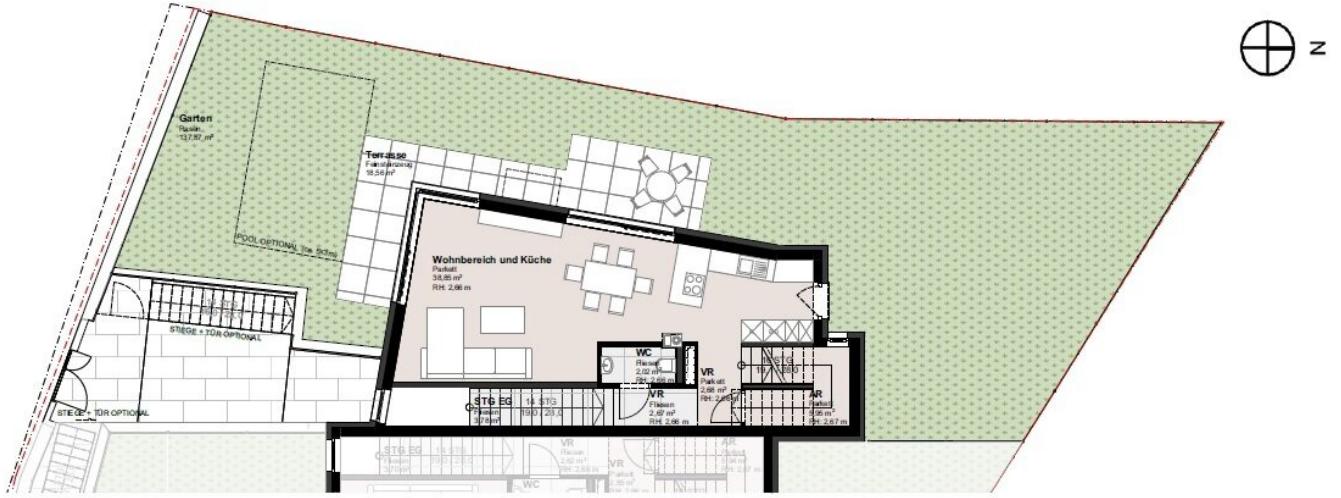




Villa Chardonnay



DETAILPLAN *Villa Chardonnay* *Erdgeschoss*

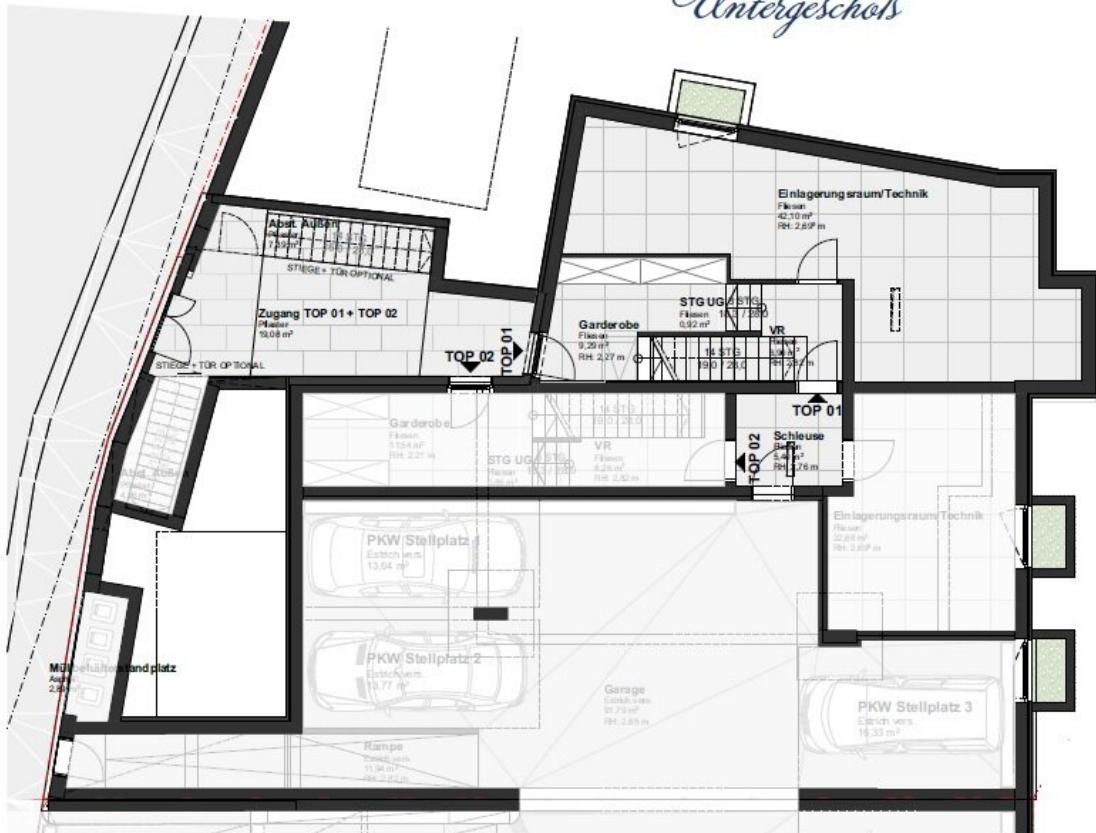


DETAILPLAN *Villa Chardonnay*
Obergeschoß 1

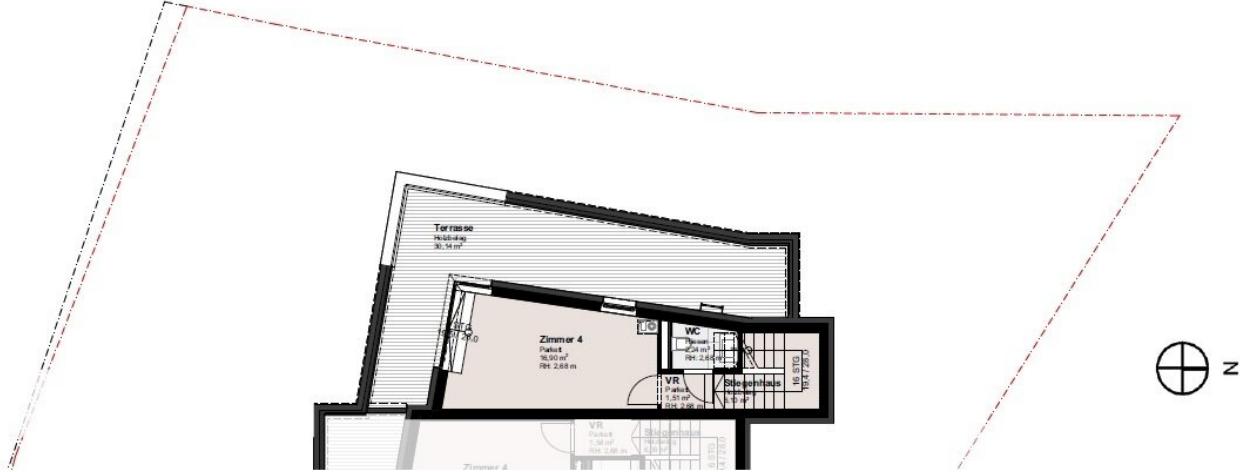


DETAILPLAN *Villa Chardonnay*
Untergeschoss

N

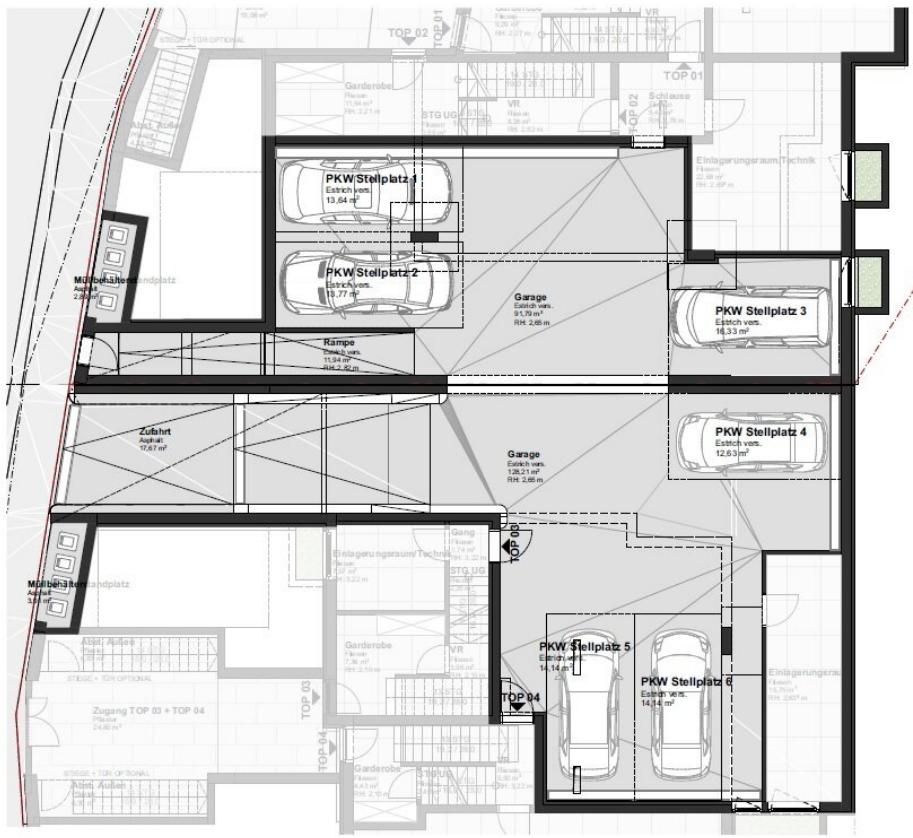


DETAILPLAN *Villa Chardonnay*
Dachgeschoss



DETAILPLAN

Garage



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen erinnern sich durch die Detailplanung geringfügig an dem. Die in den Planen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße. Nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potenien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

"Vinea. Exklusiv. Wohnen. Weidling" liegt in **absoluter Bestlage von Weidling** zwischen dem Weidlingbach und den Weinbergen des Stiftes Klosterneuburg. Namensgeber für dieses exklusive Wohnprojekt sind die schönen Weinberge – lat. vinea –, die sich am Fuße des Berges dahinter befinden. Die Architektur der Doppelhaus-Villen steht für **moderne Lebensqualität mit hohem ästhetischem Anspruch**. Die Käufer haben die Wahl aus 4 einzigartigen Domizilen:

Villa Chardonnay, Villa Riesling, Villa Sauvignon Blanc und Villa Weißburgunder

Geparkt wird in der **hauseigenen Tiefgarage**. **Exklusive, individuell wählbare Oberflächen** oder auch der **Ankauf belagsfertig** geben Ihnen die Möglichkeit, Ihr neues Villen-Domizil nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Durch die Anbindung und Infrastruktur eignet sich Klosterneuburg/Weidling **ideal als Wohnort für Familien und Berufstätige, die ihrer Arbeit in der Bundeshauptstadt nachgehen**.

Das **TOP 1 - Villa Chardonnay** - ist gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung **ausgebaut worden**, und steht den anderen Villen als "Mustervilla" zur Verfügung.

Käufer der anderen Villen - die *Villa Riesling, Villa Sauvignon Blanc oder Villa Weißburgunder* - haben die Möglichkeit belagsfertig zu erwerben und nach ihren individuellen Vorstellungen komplett individuell durch die Professionisten ihrer Wahl ausbauen zu lassen oder gemäß "Paket schlüsselfertig" vom Bauträger ausbauen zu lassen. Details auf Anfrage.

FLÄCHEN & KAUFPREISE.

- **247,11 m² gewichtete Fläche unter Berücksichtigung Garten, Terrassen, Balkon und Keller, diese beinhaltet:**
- **160 m² Nettofläche - 18,56 m² Terrasse EG - 6,02 m² Balkon - 30,14 m² DG-Terrasse - 145,26 m² Eigengarten - 42,10 m² Keller/Technikraum/UG**
- Kaufpreis schlüsselfertig inkl. 1 Tiefgaragenplatz € 1.595.000,-
- **Zusammenlegung möglich:** Es besteht auch die Möglichkeit, dass 2 Villen zusammengelegt werden, das wären dann Villa Chardonnay und Villa Riesling.

ECKDATEN & HIGHLIGHTS.

- Zwei exklusive Doppelhausvillen mit je 2 Doppelhaushälften
- Je 5 Zimmer - Die beiden Schlafzimmer im 1. OG mit gemeinsamen Balkon können auf Wunsch auch zusammengelegt werden.
- Eigengärten, sonnige Balkone und Dachterrassen
- Modernster Wohnkomfort mit Tiefgarage und für E-Ladestationen vorbereitet
- Außergewöhnliche Architektur-Villen in Niedrigenergiebauweise
- Energiesparende Luft-/Wärmepumpen und innovative Kühldecken
- Design-Ausstattung namhafter Markenhersteller mit individuellen Wahlmöglichkeiten gemäß BAB, wenn gewünscht bzw. je nach Parketwahl
- Eigengrund
- Exklusive Lage in Klosterneuburg/Weidling mit traumhaftem Blick ins Grüne
- Ausgezeichnete Wohn- und Lebensqualität
- Fertigstellung 2025/2026
- Alle Detailinformationen finden Sie im VINEA-Folder zum Download.

AUSSERGEWÖHNLICHE ARCHITEKTUR MIT BLICK INS GRÜNE.

Die Häuser bestechen durch ihre **exklusive Villenbauweise**. Jede Doppelvillenhälfte ist **besonders in ihrer äußereren Erscheinung und Grundrissgestaltung**. Jede ist optimal hinsichtlich der Himmelsrichtungen ausgerichtet und ermöglicht durch ihre Situierung der Räume, Terrassen und schönen Eigengärten Wohnqualität pur.

Im Vordergrund steht eine **nachhaltige Bauweise mit moderner Architektur** in Einklang zu bringen. Große Fensterelemente und Freiflächen beziehen dabei die Natur in den Wohnraum mit ein, und schaffen damit aus jedem Fenster **entspannende Ausblicke ins Grüne**.

Zeitlose Eleganz und eine besondere Materialwahl auf höchster Qualität wie energiesparende Luftwärmepumpen und Raumkühlung durch innovative Kühldecken versprechen nicht nur ein **perfektes Wohngefühl**, sondern es wird auch nachhaltig an die Zukunft für morgen gedacht.

TOP-LAGE MIT BLICK AUF DIE WEINBERGE - LEBENSQUALITÄT PUR.

Trotz der **herrlichen Ruhelage** sind Nahversorger und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreicht. Die **Wiener City** ist nur **rund 19 Autominuten entfernt**.

Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung von Bäcker über Supermarkt, Trafik bis Bank, **Schulen mit hervorragendem Ruf & Kindergärten** bieten **Lebensqualität pur** in diesem von

vielen Einfamilienhäusern geprägten Stadtteil von Klosterneuburg. Der Kindergarten Weidling und die Volksschule sind fußläufig entfernt. **Für Genießer** stehen in der Umgebung hervorragende Restaurants und klassische Gasthäuser bereit – einige davon erreichen Sie auch bequem zu Fuß. Die **umliegenden Weingärten und Buschenschanken** laden zum gemütlichen Verweilen ein.

Den **Weidlanger Bahnhof** und die **S-Bahn Richtung Wien** erreichen Sie mit dem Rad entlang des Weidlingbaches oder Sie nutzen den Stadtbus, um bequem Ihre Einkäufe zu tätigen. **Der Bus bringt Sie auch zur U-Bahn U4 Station „Heiligenstadt“.**

myhome.blog by FINDMYHOME: Der Artikel bringt es am Punkt "Wohnen in den Weinbergen" ist beliebt, wie nie.

Hier zum Reinlesen: <https://myhome.at/wohnen-in-den-weinbergen-2/>

Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung und der pleitegefährdeten Länder durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

Hinweis: Die Bilder sind teilweise durch KI generiert bzw. homegestaged worden.

Credits Drohenfotos/Drohnen-Video: PicMyPlace, Video: STILKRAFT FILM/Antonio La Regina

Überzeugen Sie sich selbst - Wir stehen Ihnen gerne für individuelle Begehungen zur Verfügung.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Claudia Ferro

office@anobis.at

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilien finden Sie auf anobis.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <1.750m
Klinik <4.750m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.750m
Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Post <1.750m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <4.750m
U-Bahn <6.250m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap