## **Großes Einfamilienhaus auf Eigengrund | Erstbezug**



Visualisierung

Objektnummer: 3801\_669

**Eine Immobilie von RE/MAX Together** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 3400 Klosterneuburg

Baujahr: ca. 2023

Zustand: Erstbezug

Alter: Neubau

Wohnfläche: 144,00 m<sup>2</sup> Zimmer: 5

Bäder:2WC:3Terrassen:2Stellplätze:1

**Keller:** 57,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 41,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,68

**Kaufpreis:** 1.179.900,00 €

Infos zu Preis:

**Fixpreis** 

### Provisionsangabe:

provisionsfrei

## **Ihr Ansprechpartner**



**Katrin Valk** 





# REMAX



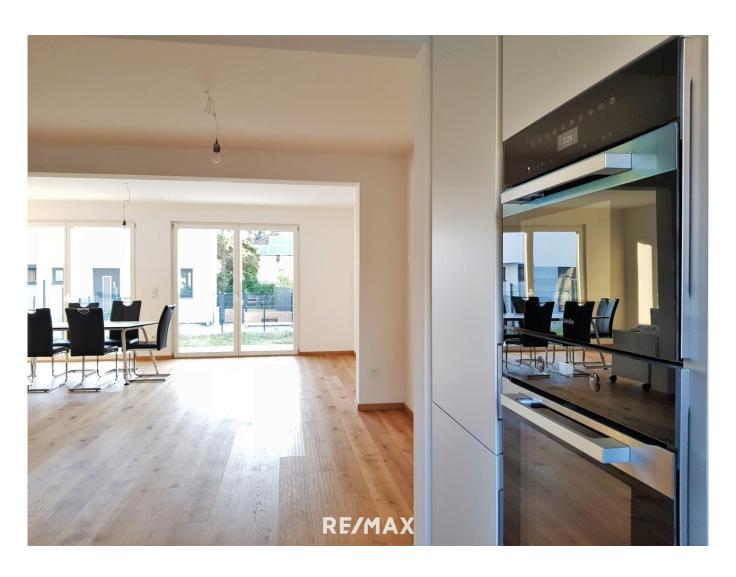


 $XAN \setminus SR$ 

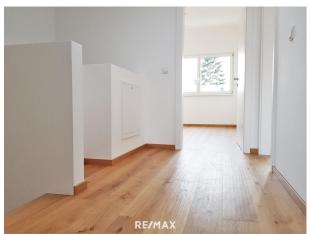






















### **Objektbeschreibung**

### Exklusives neu errichtetes Einzelhaus in idyllischer Lage in Klosterneuburg

# Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch moderne Architektur

Dieses exklusive Einzelhaus auf Eigengrund ist bereits fertiggestellt. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnnutzfläche von 143,8 m² verteilt auf drei Etagen. Weitere 57,42 m² Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der Garten mit einer ca. 20 m² großen südlich ausgerichteten Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zu der Terrasse und dem Garten. Über eine Vollholzstiege gelangt man das erste Obergeschoß, wo sich drei Zimmer, eines davon mit einem Schrankraum, ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie eine separate Toilette befinden. Im Dachgeschoß gibt es ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie eine ca. 17 m² große südlich ausgerichtete Terrasse, von wo aus man einen herrlichen Blick über die idyllische Gegend genießen kann.

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Gartenseite. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist daher gut für Hobbyräume oder als erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. Eine Klimaanlage und Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung. Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. Abgerundet wird das Paket durch eine klimafreundliche Photovoltaikanlage.

#### Die idyllische und ruhige Lage in Klosterneuburg bietet Ruhe und Erholung

Die grüne und ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der Wert auf das Wohnen abseits des Großstadttreibens legt. Zahlreiche Wanderwege laden Sie zu ausgedehnten Spaziergängen ein und mit dem Fahrrad sind Sie in ca. 15 Minuten an der Donau und können dort die Seele baumeln lassen. Das über die Grenzen Österreich hinaus bekannte Stift Klosterneuburg beherbergt eine bedeutende Kunstsammlung und besitzt eines der größten und ältesten Weingüter Österreichs. Hier findet eine abwechslungsreiche Auswahl an kulturellen Veranstaltungen statt wie zum Beispiel das beliebte alljährliche Opernfestival im Stiftshof. In den beschaulichen Gassen des historischen Ortskerns warten viele gemütliche Lokale und Restaurants darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Die Innenstadt Wiens erreichen Sie mit dem Auto in ca. einer halben Stunde, ebenso gibt es mehrmals stündlich Bus- und S-Bahnverbindungen in die City.

Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 1.179.900,-

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos im Inserat um Aufnahmen aus einem der Musterhäuser handelt.

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs für dieses Objekt durchführen. Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebeda41.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.68

nergieeffizienz:

Klasse Faktor GA+

esamtenergieeff

izienz: