Wohnen so individuell, wie Sie.

Objektnummer: 3775

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldergasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	166,87 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	139,31 m²
Keller:	22,68 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	1.529.000,00 €

Provisionsangabe:

55.044,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Top 2

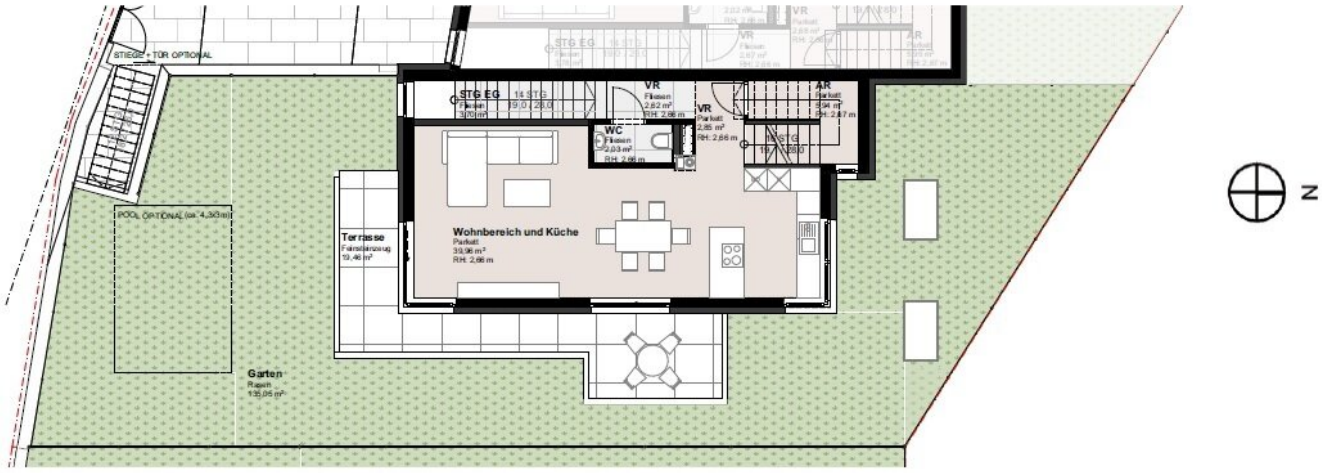
Villa Riesling

Vinea.
Exklusiv.
Wohnen.
Weidling.

Villa Riesling

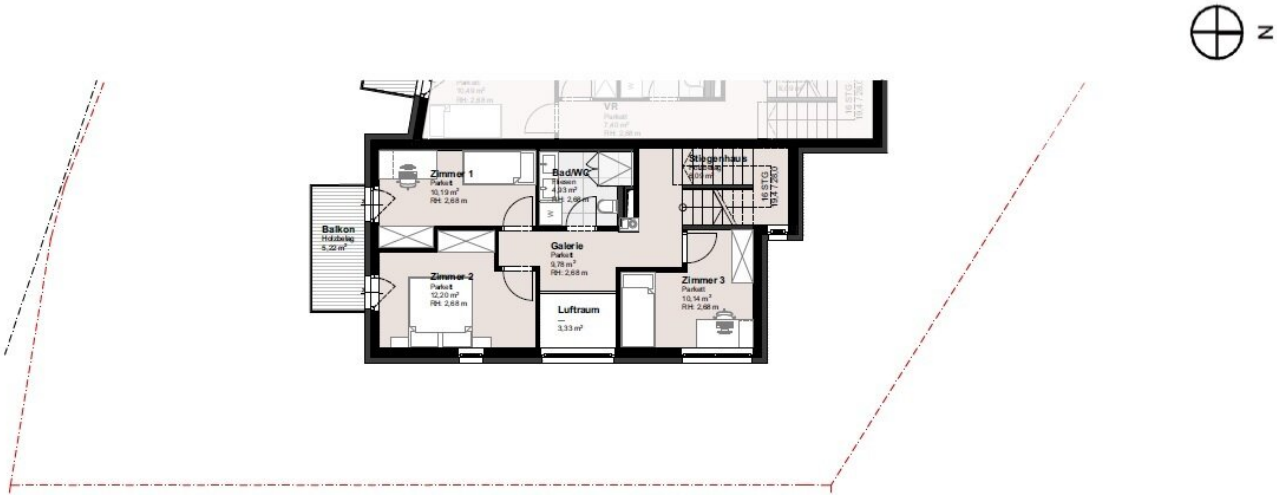
DETAILPLAN *Villa Riesling*

Erdgeschoß



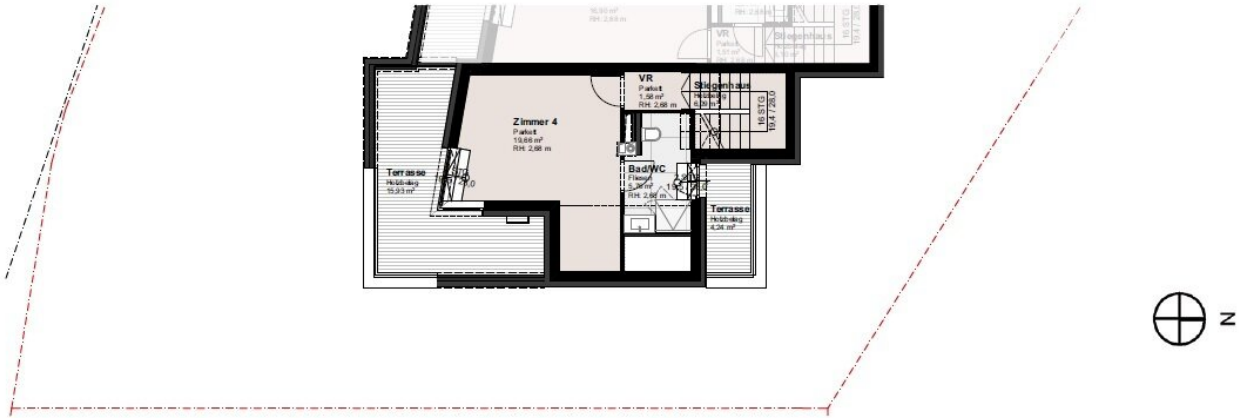
DETAILPLAN *Villa Riesling*

Obergeschoß



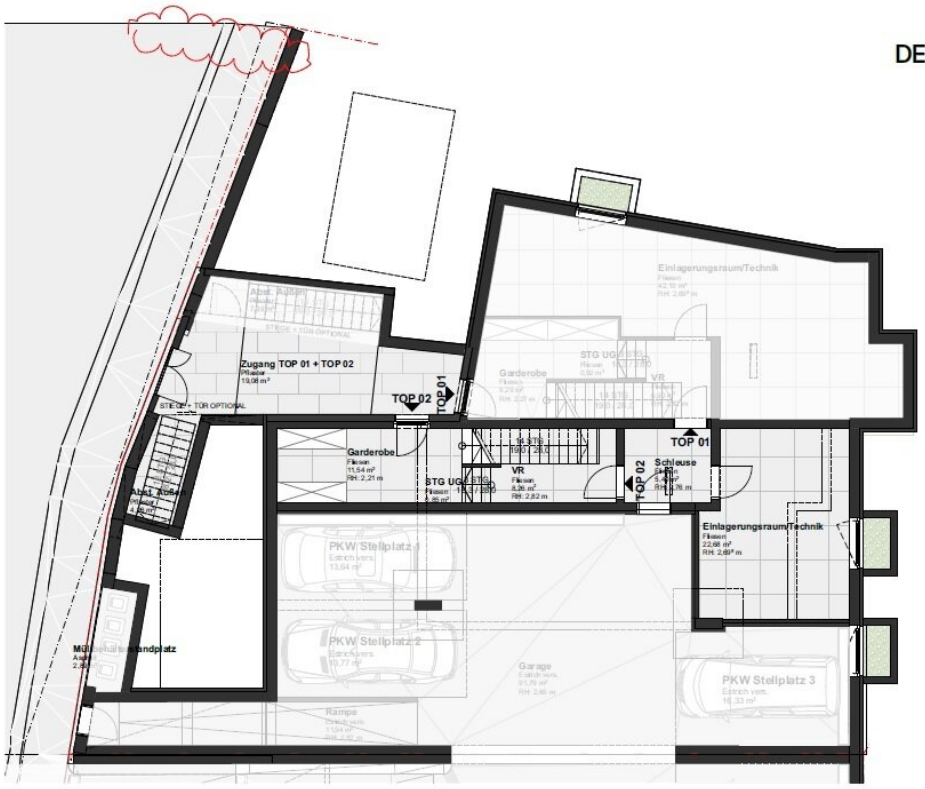
DETAILPLAN *Villa Riesling*

Dachgeschoß



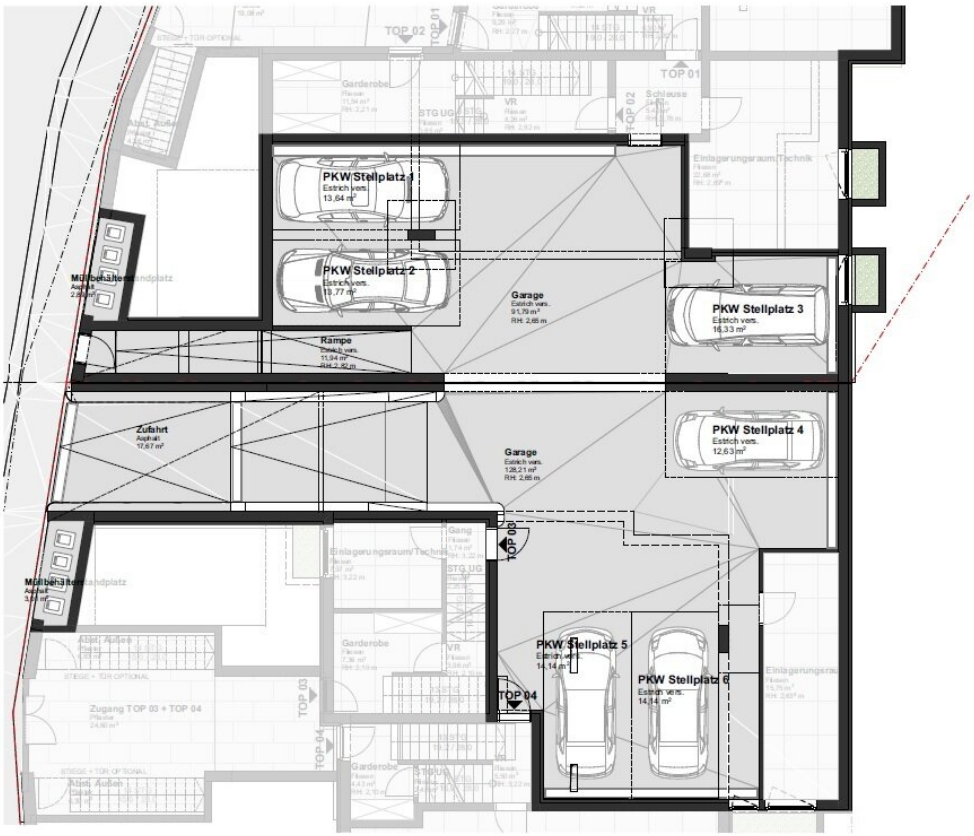
DETAILPLAN *Villa Riesling*

Untergeschoß



DETAILPLAN

Garage



N

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbelage, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien 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.**

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/

8. BAUSTELLEN-Update.

Der Bauträger twenty 4 living vinea Gmbh ist gut im Zeitplan. Im Inneren sind die Elektriker am Werk, im Außenbereich wird schon an den Terrassenplatten gearbeitet. Das **Top 1 - *Villa Chardonnay*** - **wird gerade gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausgebaut,** und steht somit den anderen Villen **als "Mustervilla" zur Verfügung.** Käufer haben nun die Möglichkeit die *Villa Riesling, Villa Sauvignon Blanc oder Villa Weißburgunder* belangsfertig zu erwerben und nach ihren individuellen Vorstellungen komplett individuell durch die Professionisten ihrer Wahl ausbauen zu lassen oder das "Paket schlüsselfertig" des Bauträgers zu wählen.

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

FLÄCHEN & KAUFPREIS.

- **237,85m² gewichtete Fläche unter Berücksichtigung Garten, Terrassen, Balkon**

und Keller, diese beinhaltet:

- **166,87 m² Nettofläche, 19,46m² Terrasse EG, 5,22m² Balkon, 20,17m² DG-Terrasse, 139,31m² Eigengarten, 22,68m² Keller**
- Kaufpreis belagsfertig*: € 1.529.000
- Kosten "Paket schlüsselfertig" gemäß BAB, wenn gewünscht: € 90.500
- Der Käufer hat die Möglichkeit sein Domizil gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) **vom Bauträger schlüsselfertig ausbauen zu lassen,** oder den **Ausbau komplett individuell durch die Professionisten seiner Wahl ausführen zu lassen.**
- **Es besteht weiters die Mögichkeit der Zusammenlegung mit der *Villa Riesling/Top 2.***

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.** (Entwurfspläne auf Anfrage)
- Jeweils 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
- Outdoor-Pool gegen Aufpreis
- Eigengrund
- Exklusive Lage in Klosterneuburg/Weidling mit traumhaftem Blick ins Grüne
- Ausgezeichnete Wohn- und Lebensqualität
- Fertigstellung Frühjahr 2024

AUSSERGEWÖHNLICHE ARCHITEKTUR.

Die Häuser bestechen durch ihre **exklusive Villenbauweise.** Jede Doppelvillenhälfte ist **besonders in ihrer äußeren Erscheinung und Grundrissgestaltung.** Jede ist optimal hinsichtlich der Himmelsrichtungen ausgerichtet und ermöglicht durch ihre Situierung der Räume, Terrassen und schönen Eigengärten Privatsphäre 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 **entspannende Ausblicke ins Grüne.**

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

TOP-LAGE MIT BLICK AUF DIE WEINBERGE.

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 Buschenschenken** laden zum gemütlichen Verweilen ein.

Den **Weidlinger 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“**.

Der Verkauf der Doppelvillenhälften erfolgt gemäß Bauträgervertragsgesetz (BTVG).

Der Kaufpreis für den Garagenplatz beläuft sich auf € 35.000.

Alle Detailinformationen finden Sie im VINEA-Folder zum Download.

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.

***Belagsfertig bedeutet:** Fertigstellung Außenbereiche und Übergabe der Einheit im belagsfertigen Zustand, wobei Folgendes nicht ausführt ist: Malerarbeiten, Boden- bzw. Wandbelege (Parkettböden, Fliesen), Innentüren, Sanitärausstattung in Bädern und WC. Das Paket "schlüsselfertig" gemäß BAB wird gerne auf Wunsch zu den oben angegebenen Kosten vom Bauträger ausgeführt.

Pläne für Varianten der Zusammenlegung werden gerne auf Anfrage übermittelt.

Credits Drohenfotos und Video: PicMyPlace

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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