

**Exklusive Doppelvilla mit 2 Doppelhaushälften - Wohnen,  
Arbeiten und Vermieten.**



**Objektnummer: 3807**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Feldergasse                             |
| Art:                          | Haus - Zweifamilienhaus                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 3400 Klosterneuburg                     |
| Baujahr:                      | 2023                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Nutzfläche:                   | 326,87 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 10                                      |
| Bäder:                        | 4                                       |
| WC:                           | 6                                       |
| Balkone:                      | 2                                       |
| Terrassen:                    | 2                                       |
| Garten:                       | 284,57 m <sup>2</sup>                   |
| Keller:                       | 64,78 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 45,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,82                           |
| Kaufpreis:                    | 3.158.000,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |   |

113.688,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH















Foto © PicMyPlace

*Villa Chardonnay*



Top 2  
*Villa Riesling*





# IMMY 2021 GOLD Makler Anobis Immobilien GmbH



# IMMY 2022 SILBER Makler ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**  
Vorname/Name

**ANOBIS IMMOBILIEN GMBH**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Geschäftsführung**  
Stellung im Unternehmen  
**Wien**  
Standort

**AT01007403**  
Treuhänder-Nummer

**46762v**  
Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2025**



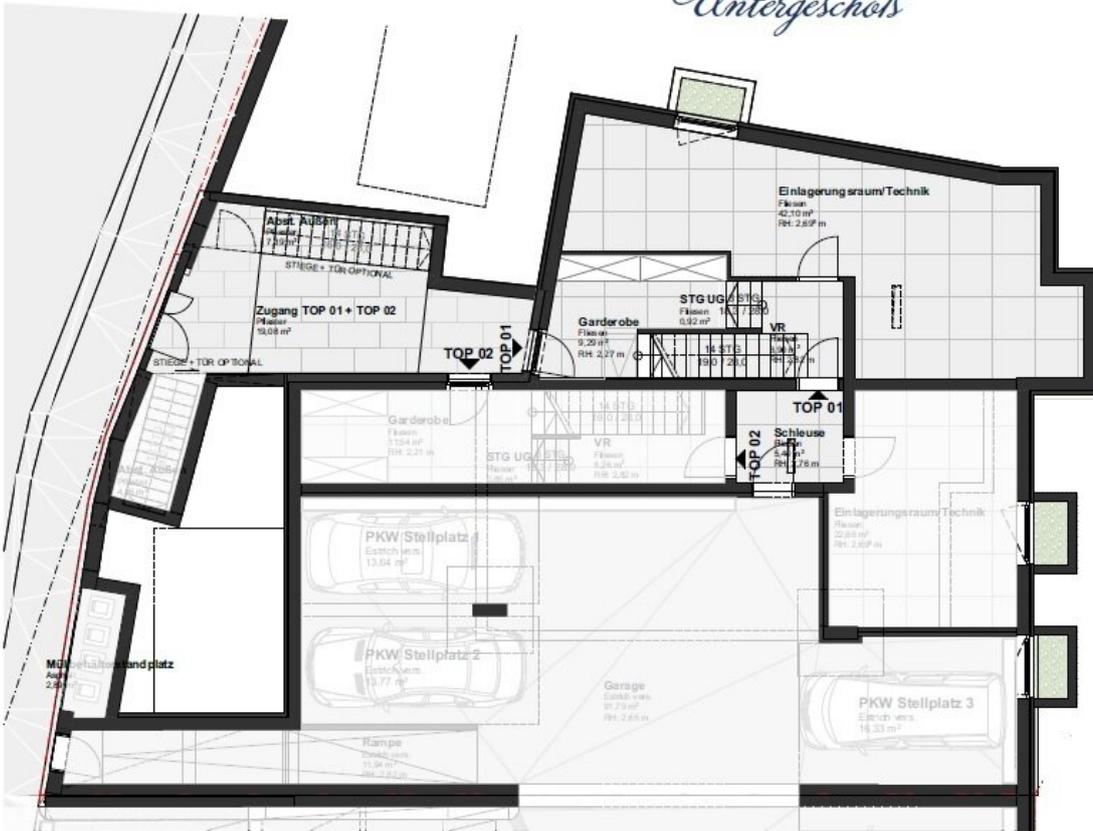


DETAILPLAN *Villa Chardonnay*  
*Obergeschoss 1*

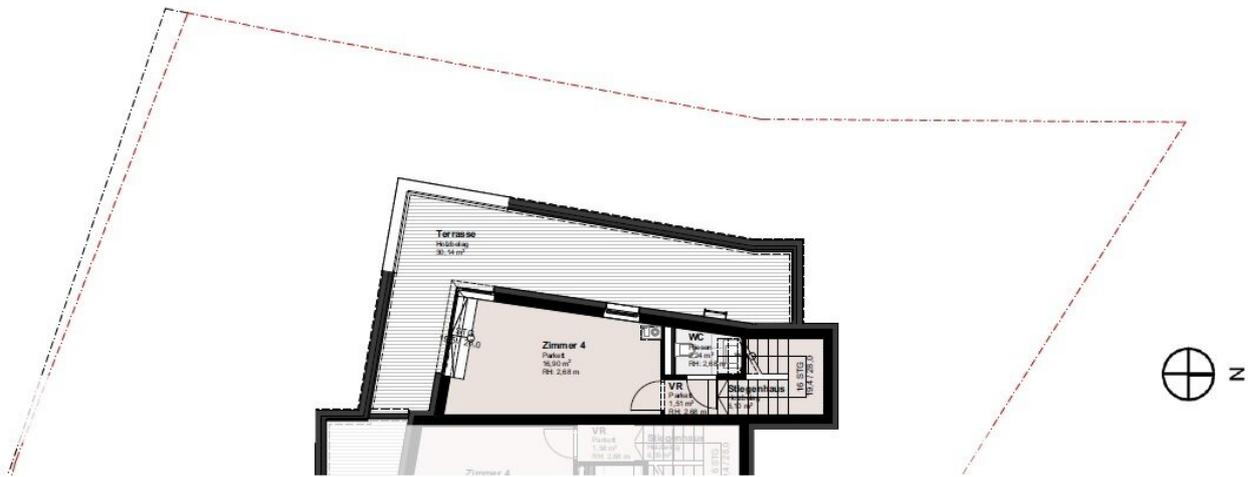


# DETAILPLAN *Villa Chardonnay*

## *Untergeschoss*



DETAILPLAN *Villa Chardonnay*  
*Dachgeschoss*

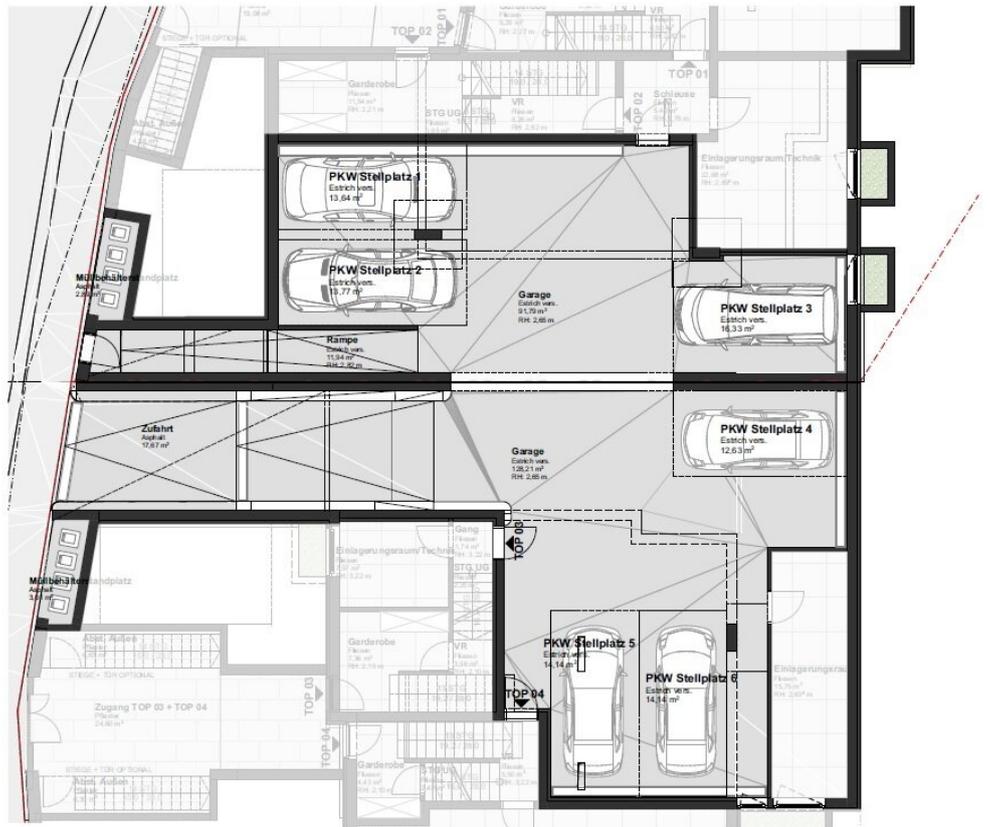


# DETAILPLAN

## 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 können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Richtmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

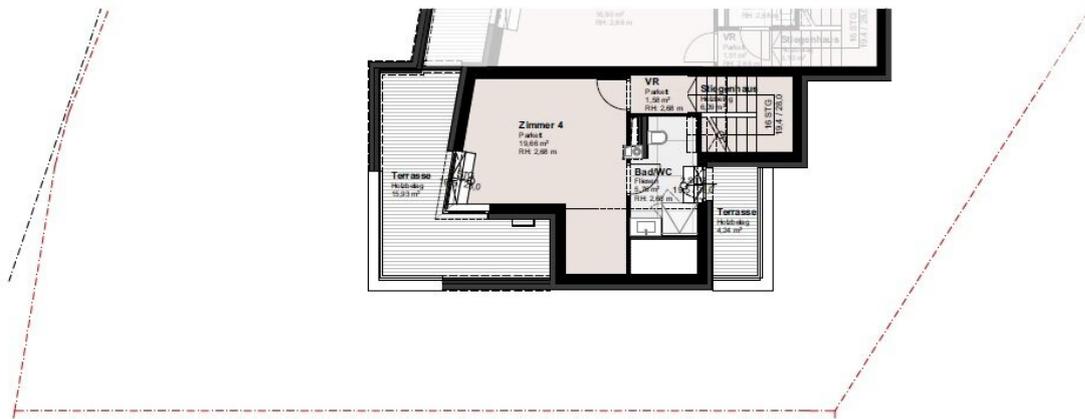




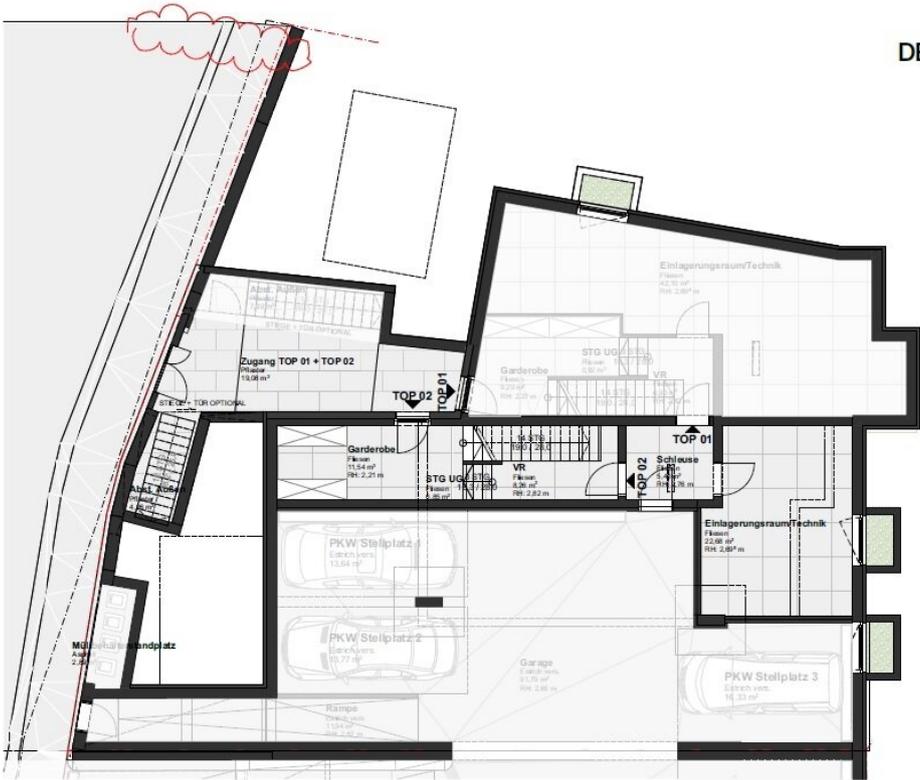
DETAILPLAN *Villa Priesling*  
*Obergeschoss*



DETAILPLAN *Villa Riesling*  
*Dachgeschoss*



DETAILPLAN *Villa Riesling*  
*Untergeschoss*



## Objektbeschreibung

**Exklusive Doppelvilla mit 2 Doppelhaushälften Top Chardonnay und Top Riesling - Wohnen und Arbeiten oder Wohnen/Arbeiten und Vermieten - alles möglich! - Auf Wunsch auch Verbindung möglich.**

"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 mit Top Chardonnay und Top Riesling***

*Villa mit Top Sauvignon Blanc und Top Weißburgunder*

Geparkt wird in der **hauseigenen Tiefgarage**. **Exklusive, individuell wählbare Oberflächen** 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.**

- **484,96m<sup>2</sup> gewichtete Fläche unter Berücksichtigung Gärten, Terrassen, Balkone und Keller, diese beinhaltet:**
- **326,87m<sup>2</sup> Nettogröße, 38,02m<sup>2</sup> Terrassen EG, 11,24m<sup>2</sup> Balkone, 50,31m<sup>2</sup> DG-Terrassen, 284,57m<sup>2</sup> Eigengärten, 64,78m<sup>2</sup> Kellerräume**
- **Verbindung möglich:** Im 1.OG können beide Tops auf Wunsch auch verbunden werden.
- Kaufpreis 2 Tops belagsfertig\*: € 3.158.000
- Kosten für beide Tops zusammen "Paket schlüsselfertig" gemäß BAB, wenn gewünscht: € 177.500
- 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.**

## **ECKDATEN & HIGHLIGHTS des gesamten Wohnprojektes.**

- Zwei exklusive Doppelhausvillen Villa 1 und Villa 2 mit je 2 Doppelhaushälften
- **je 5 Zimmer - sohin 10 Zimmer, wobei zusätzlich die beiden Schlafzimmer im 1. OG mit gemeinsamen Balkon können auf Wunsch auch zusammengelegt werden**
- **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 (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

**Flächenaufstellung Villa mit Top 1/Chardonnay und Top 2/Riesling in Summe:**

Nettofläche nach gem. ÖNORM B 1800 i.d.g.F.: 326,87 m<sup>2</sup>

2 Keller/Technik: 64,78m<sup>2</sup>

2 Terrassen EG: 38,02 m<sup>2</sup>

2 Balkone 11,24 m<sup>2</sup>

2 Terrassen DG: 50,31 m<sup>2</sup>

2 Eigengärten: 284,57 m<sup>2</sup>

Gemeinsamer Zugang: 19,08 m<sup>2</sup>

Gewichtete Gesamtnettofläche nach gem. ÖNORM B 1800 i.d.g.F.: 484,96 m<sup>2</sup>

## **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, loftartiger 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 Bau trägervertragsgesetz (BTVG).

Der Kaufpreis für einen Garagenplatz beläuft sich auf € 35.000.

**Alle Detailinformationen finden Sie im VINEA-Folder zum Download.**

**\*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.

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