# 3-Zimmer Gartenwohnung | Erstbezug in Klosterneuburg



Wohnküche

Objektnummer: 6729/397
Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Terrassen:

Garten:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Am Renninger 10

Wohnung

Österreich

3400 Klosterneuburg

2022

Erstbezug

106,54 m<sup>2</sup>

3

1

2

3

134,32 m<sup>2</sup>

 $8,57 \text{ m}^2$ 

B 28,84 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,71

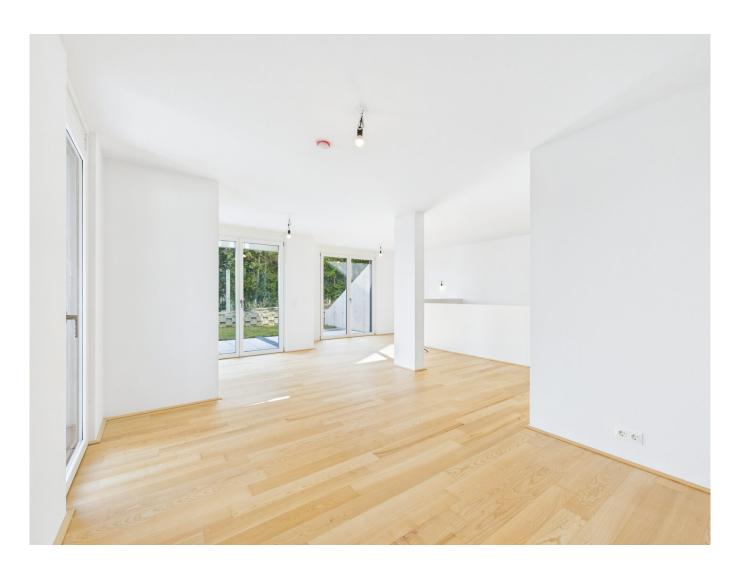
800.000,00€

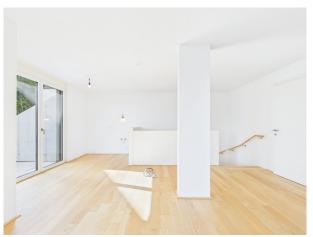
# **Ihr Ansprechpartner**

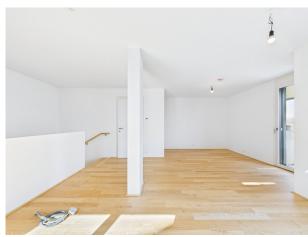


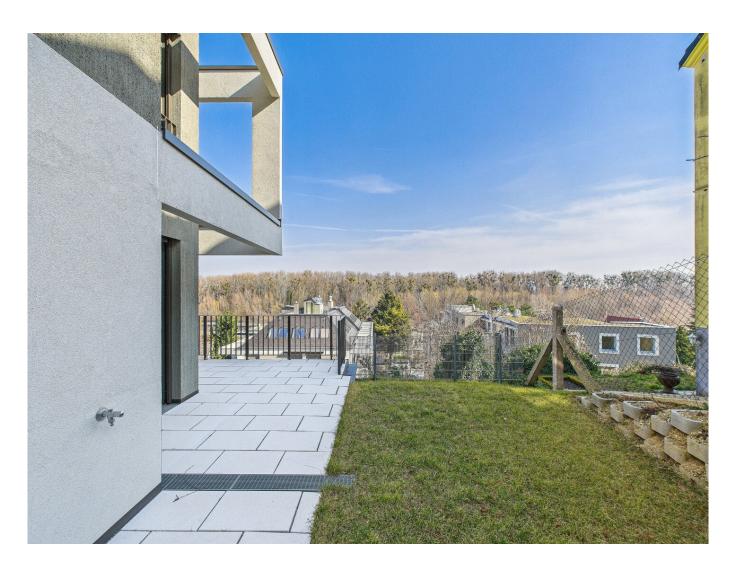
#### **Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH Kärntner Straße 25/7 1010 Wien



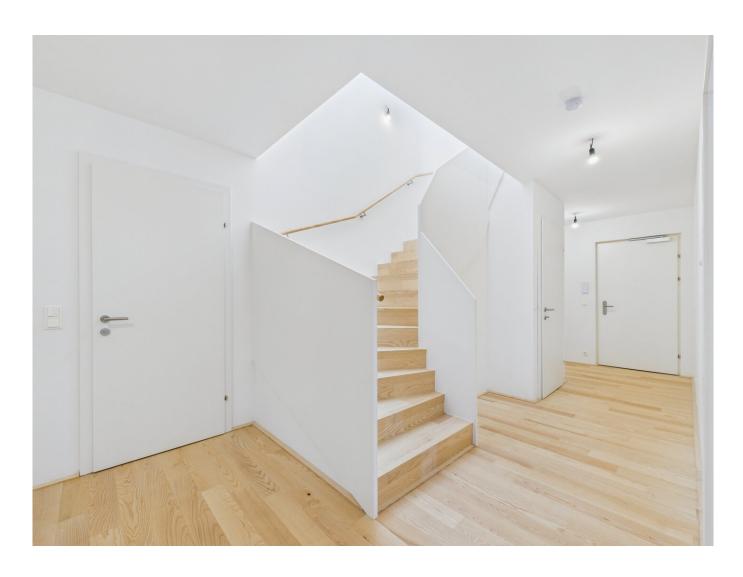






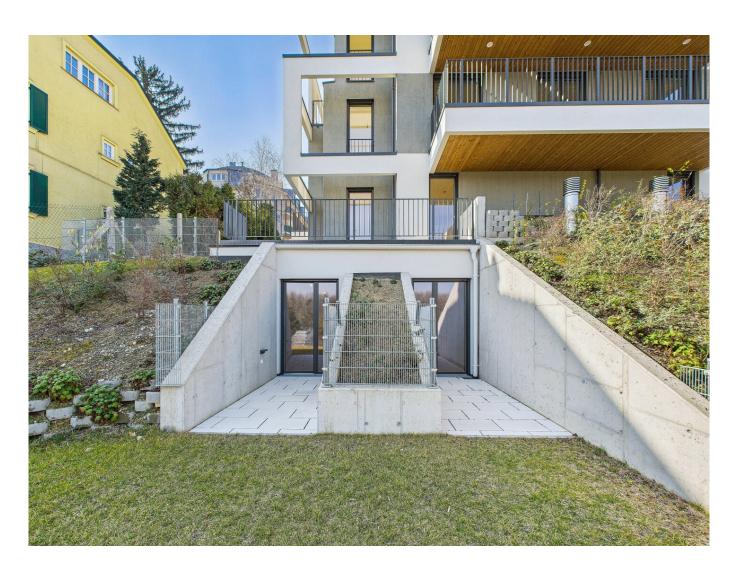






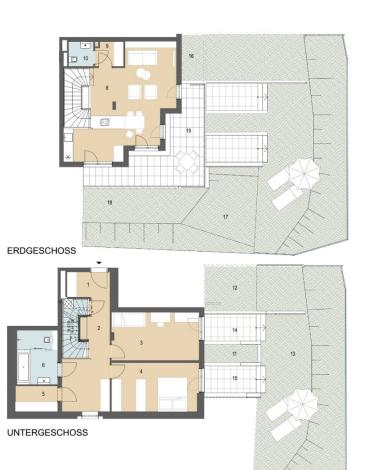












#### TOP 2.02



ER 2



UBERSICHT EG



ÜBERSICHT UG

M 1:100

 $\bigcirc$ 



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- ur Ausstatlungsbeschreibung. Geringflügige mit Abweichungen und Anderungen während der Baususführung, indige Behörfensuflige, haustechnischer ur konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaß genommen werden. Die dargseitelle Einrichtung ist nur ein Vorschlig und wird nic

## **Objektbeschreibung**

## Über das Projekt

Dieses Neubauprojekt mit 27 exquisit ausgestatteten Eigentumswohnungen befindet sich in Klosterneuburg, genauer gesagt in der Nähe des Stifts. Die Wohnungen sind durchdacht gestaltet und bieten eine Vielfalt an Grundrissen. Von kompakten Einzimmerwohnungen mit separatem Schlafbereich (ab ca. 31 m²) bis hin zu großzügigen 7-Zimmer-Wohnungen ist für jeden Bedarf etwas dabei. Die Wohnungen zeichnen sich durch großzügige Freiflächen aus, darunter Eigengärten, Balkone und Terrassen, die nach Süden, Osten und Westen ausgerichtet sind. Von hier aus genießt man einen direkten Blick auf das historisch bedeutende Chorherrenstift mit seinen barocken Gärten oder auf die Auwälder und den Bisamberg.

Das Wohnprojekt liegt in einer etablierten Wohngegend in Klosterneuburg, in der Nähe des Stadtzentrums. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich eine Vielzahl von Annehmlichkeiten wie Nahversorger, Banken, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Bewohner profitieren außerdem von der Nähe zu öffentlichen Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien, die in nur wenigen Minuten erreichbar sind.

### Ausstattung

- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Multisplit-Klimaanlagen in den Dachgeschosswohnungen
- Echtholz-Parkettböden, großformatige Fliesen in den Sanitärräumen
- Alu-Holzfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Alle Fenster mit Sonnenschutz, gemäß Bauphysik
- Innentüren mit Holzumfassungszargen
- Paketempfangsboxen im Eingangsbereich
- Begrünte Begegnungszone mit Kinderspielplatz
- Fahrrad- und Kinderwagenräume
- 27 PKW Stellplätze

### Über die Wohnung Top 2.02

Zum Kauf steht eine 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Eigengarten.

Im Untergeschoss der Wohnung finden Sie zwei gemütliche Schlafzimmer, die Ihnen ausreichend Platz für erholsame Nächte bieten. Ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne und WC vervollständigt diesen Bereich.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein offener Wohnbereich mit einer modernen Wohnküche, die zum geselligen Beisammensein einlädt. Hier finden Sie auch ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnküche gewährt Ihnen einen reibungslosen Übergang zur angrenzenden Terrasse, die an warmen Sommertagen zum draußen Essen einlädt. Außerdem gewährt Sie Zugang zu einem Eigengarten mit ca. 132 m², welcher Ihnen die Möglichkeit bietet Ihre Freizeit im Freien zu genießen, Ihre grünen Daumenfertigkeiten auszuleben oder einfach nur die frische Luft und die idyllische Umgebung zu genießen. Verbringen Sie gemütliche Abende mit Freunden und Familie auf der Terrasse und lassen Sie die Hektik des Alltags hinter sich.

## Die Raumaufteilung im Detail

- Zimmer 1 mit ca. 15,90 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit ca. 16,09 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne und WC mit ca. 7,99 m²
- Abstellraum mit ca. 4,09 m<sup>2</sup>
- Flur mit ca. 15,63 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit ca. 4,12 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit ca. 33,73 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit ca. 2,33 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit ca. 2,67 m<sup>2</sup>
- Eigengarten mit ca. 134,32 m²
- Terrassen mit ca. 34,02 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m2 verstehen sich als ca. Angaben.

# Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <500m Apotheke <400m Klinik <4.550m Krankenhaus <600m

#### Kinder & Schulen

Schule <350m Kindergarten <525m Universität <3.325m Höhere Schule <6.275m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <375m Einkaufszentrum <3.725m

#### Sonstige

Bank <225m Geldautomat <225m Post <225m Polizei <400m

## Verkehr

Bus <75m Straßenbahn <4.400m U-Bahn <6.725m Bahnhof <350m Autobahnanschluss <2.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap