3-Zimmer-Maisonette mit 134 m² Eigengarten | Viel Raum zum Ankommen | Klosterneuburg



Terrasse / Garten

Objektnummer: 6729/397

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Renninger 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	106,54 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Garten:	134,32 m²
Keller:	8,57 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,84 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	699.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien















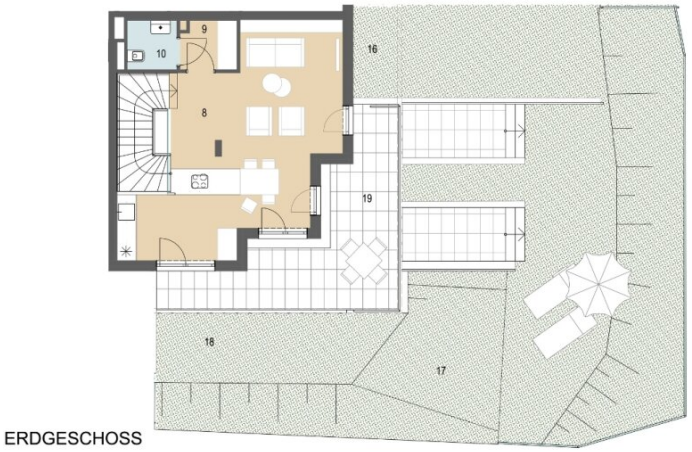




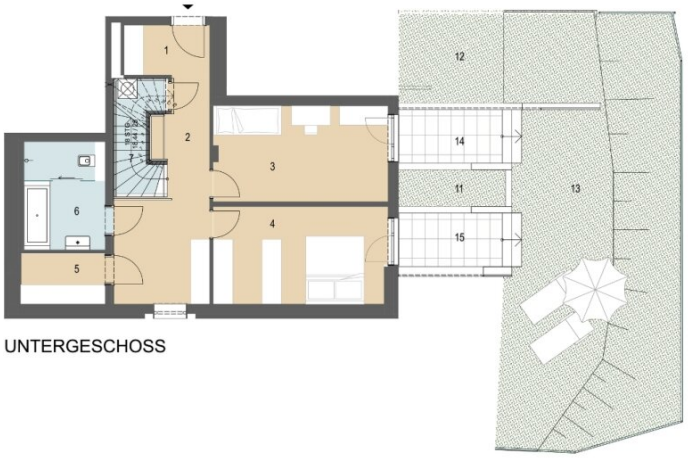








ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS

TOP 2.02

1	VR	
2	Flur	
3	Zi 1	
4	Zi 2	
5	AR	
6	Bad/WC	
7	Treppe	
8	WKü	
9	AR	
10	WC	**106,39 m²**
11	Eigengarten im Gefälle	
12	Eigengarten im Gefälle	
13	Eigengarten	
14	Terrasse	
15	Terrasse	11,60 m²
16	Eigengarten im Gefälle	
17	Eigengarten im Gefälle	
18	Eigengarten	
19	Terrasse	22,32 m²
	Gesamtfläche Garten	132,45 m²

ER 2



ÜBERSICHT EG

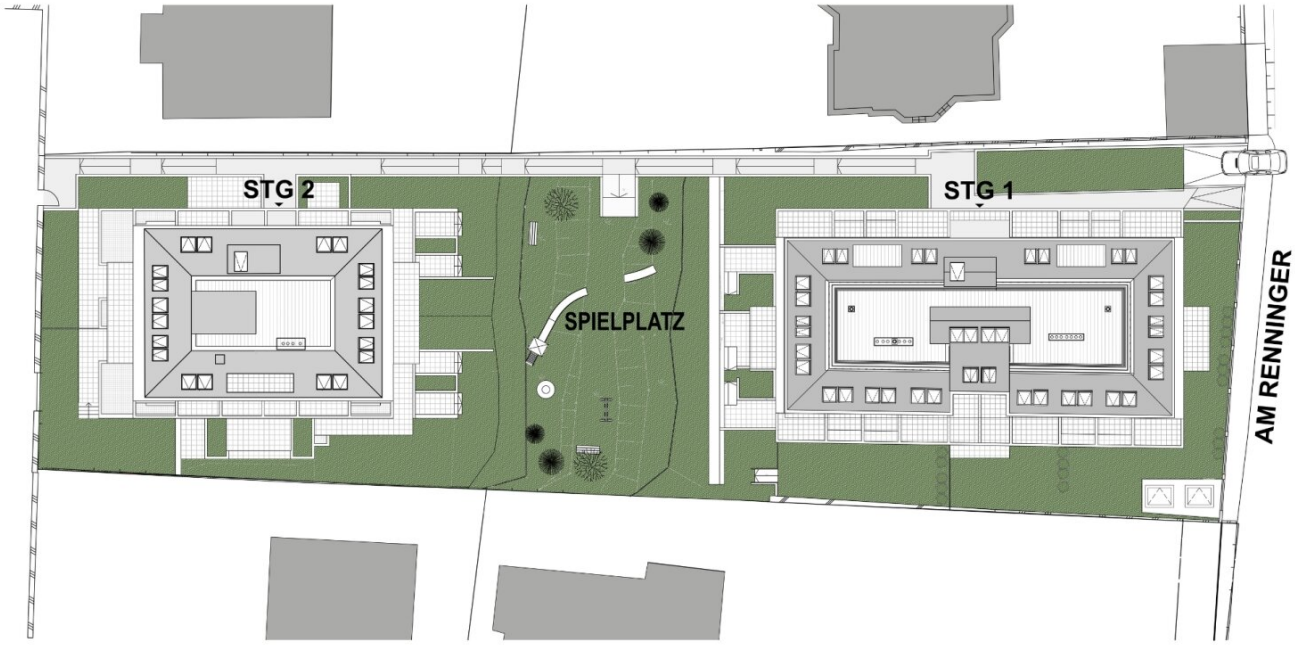


ÜBERSICHT UG

Stand: 29.08.22

M 1:100

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m² Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.



M 1:100

Stand: 28.01.21

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m² Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.

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 m²

- Zimmer 2 mit ca. 16,09 m²

- Badezimmer mit Badewanne und WC mit ca. 7,99 m²

- Abstellraum mit ca. 4,09 m²

- Flur mit ca. 15,63 m²

- Vorraum mit ca. 4,12 m²

- Offene Wohnküche mit ca. 33,73 m²

- Separates WC mit ca. 2,33 m²

- Abstellraum mit ca. 2,67 m²

- Eigengarten mit ca. 134,32 m²

- Terrassen mit ca. 34,02 m²

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den

verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

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