

**173 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 5-Zimmer Doppelhaushälfte 4a | 3400  
Klosterneuburg**



Wohnküche Beispiel

**Objektnummer: 6729/410**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinbrunnngasse 26
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	173,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	2
Garten:	353,89 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A++</b> 0,44
Kaufpreis:	829.300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12  
1010 Wien







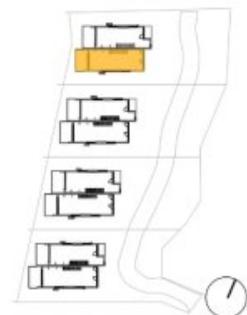






## Haus 4A EG

1	Wohn/Essbereich	42,11	m <sup>2</sup>
2	Küche	16,89	m <sup>2</sup>
		<b>59,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
3	Terrasse	11,03	m <sup>2</sup>
4	Loggia	4,99	m <sup>2</sup>
		<b>16,02</b>	<b>m<sup>2</sup></b>



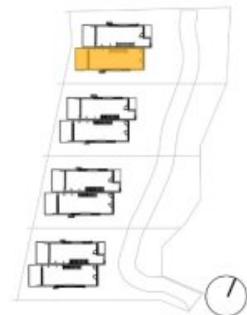
Stand: 06.02.23

M 1:100

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m<sup>2</sup> Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenaufgabe, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.

## Haus 4A 1.OG

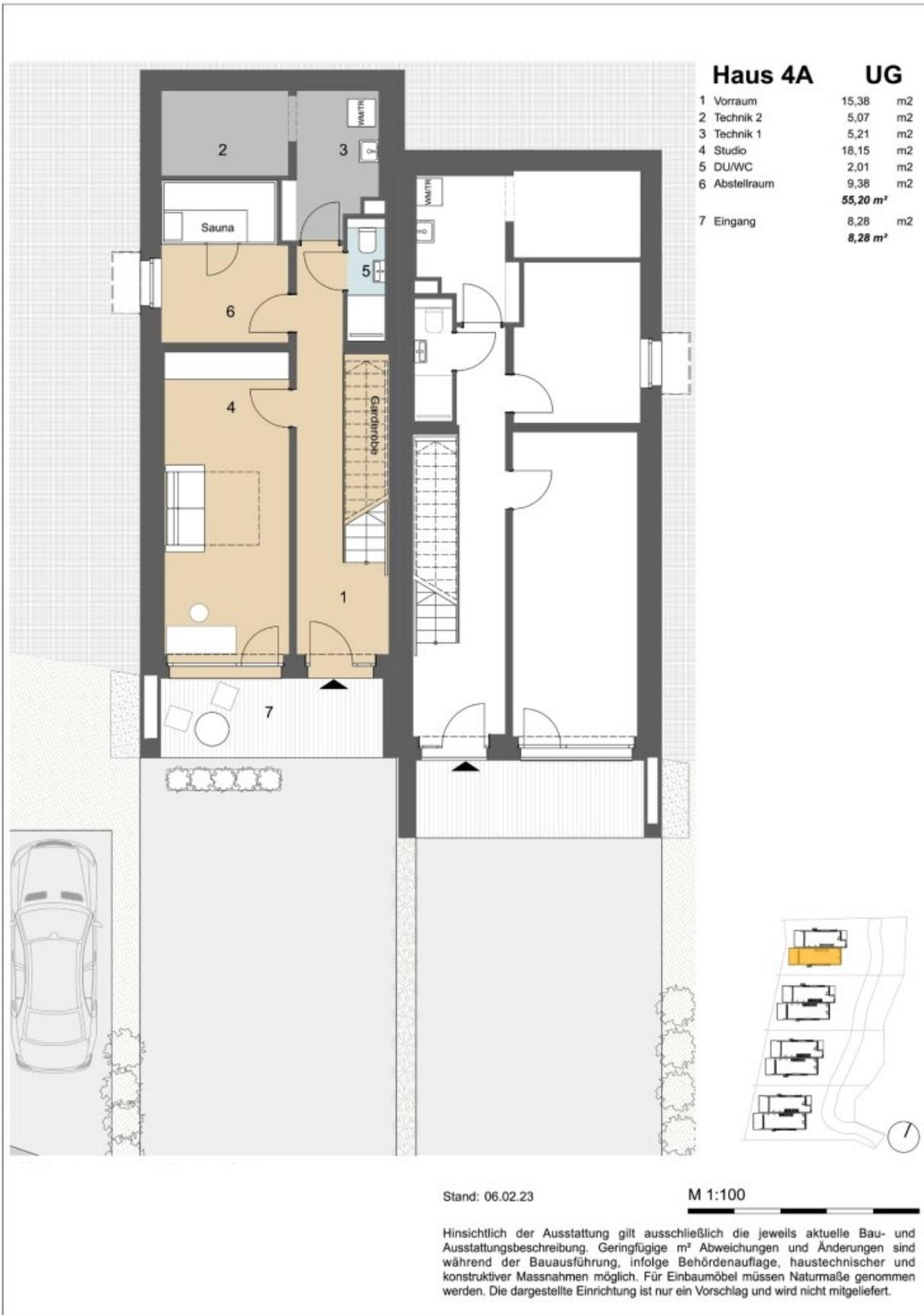
1	Zimmer 3	10,32	m <sup>2</sup>
2	Zimmer 2	10,32	m <sup>2</sup>
3	Zimmer 1	15,24	m <sup>2</sup>
4	Flur	16,05	m <sup>2</sup>
5	DU/WC	3,04	m <sup>2</sup>
6	Bad	4,28	m <sup>2</sup>
		<b>59,25 m<sup>2</sup></b>	
7	Terrasse	5,06	m <sup>2</sup>
		<b>5,06 m<sup>2</sup></b>	

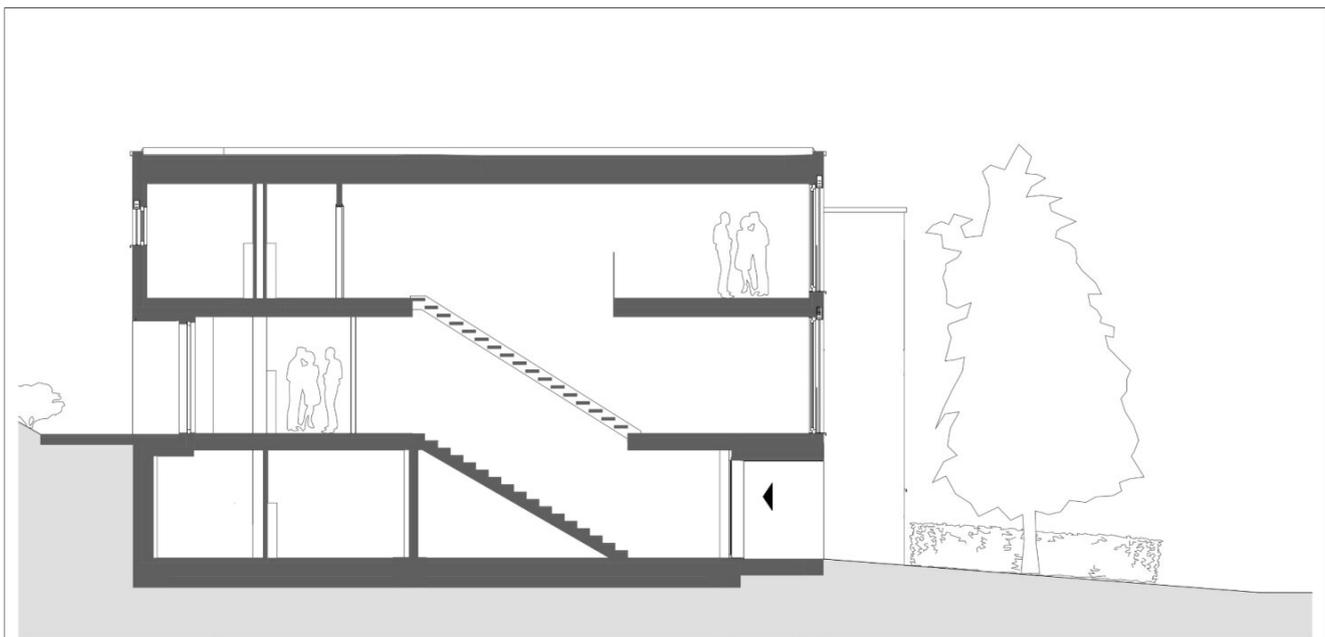


Stand: 06.02.23

M 1:100

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m<sup>2</sup> 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.





Schnitt Haus 4A

Stand: 06.05.21

M 1:100



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m<sup>2</sup> 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.



Stand: 27.07.22

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m<sup>2</sup> 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

In einer äußerst ruhigen Wohnanlage am Rand des Stadtteils Kierling in Klosterneuburg entstehen acht moderne Doppelhaushälften. Jedes Doppelhaus steht auf einem eigenen Grundstück, wobei jeder Haushälfte ein eigener Anteil des Grundstücks zugeordnet ist. Dieses Projekt bietet die Möglichkeit eines nachbarschaftlichen Zusammenlebens inmitten der Natur, nur 25 Minuten vom Stadtzentrum Wiens entfernt. Die Doppelhäuser liegen eingebettet in Schafweiden und dem Naturpark Eichenhain und schaffen somit einen idealen Rückzugsort für Stadtbewohner und Naturbegeisterte.

Die Doppelhäuser werden aus ökologisch-nachhaltigen Materialien erbaut, darunter mineralische Wärmedämmung, heimische Holzkonstruktion, ein Kiesdach und teilweise eine Holzfassade. Zur Beheizung kommt ein nachhaltiges Heizsystem zum Einsatz, bestehend aus einer Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Wohnraumlüftung. Ein Highlight ist außerdem der auf gemeinschaftlichem Grünland errichtete Naturteich mit einer Fläche von etwa 80-100 m<sup>2</sup>, der von allen Eigentümern genutzt werden kann.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung, Luftwärmepumpen für Heizung und Warmwasser
- Klimatisierung in allen Schlafräumen im OG und Wohn-Essbereich
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Vorbereitung für Photovoltaik
- Entkalkungsanlage
- Innentüren mit Holz-Umfassungszargen
- Echtholz-Parkettböden, Feinsteinzeugfliesen
- Alu-Holzfenster 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Alle Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Private Zufahrtsstraße
- Gemeinschaftliche Allgemeinfläche mit Biotop

- Stellplätze vor jedem Haus

## **Über die Doppelhaushälfte**

Beim Betreten der Doppelhaushälfte durch das Untergeschoss wird man von einem einladenden Vorraum empfangen, der direkt Zugang zur Garderobe, dem Gäste-WC mit Dusche, dem Abstellraum und dem Technikraum bietet. Durch eine Treppe gelangt man ins Hauptgeschoss, das den geräumigen Wohnbereich beherbergt. Hier findet man einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit einer geplanten Küche samt Kücheninsel. Von diesem Bereich aus führt eine Terrasse in einen angenehmen Eigengarten, der zum Entspannen und Genießen im Freien einlädt.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer. Ein großzügiger Gang, der sich hervorragend als Leseecke oder Arbeitsbereich nutzen lässt, verbindet die Schlafzimmer miteinander. Zudem grenzt eine Terrasse sowohl an den Gang als auch an eines der Zimmer, sodass Sie einen zusätzlichen Freiraum genießen können. Es stehen Ihnen ein allgemeines Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und WC zur Verfügung, welches direkt von einem der Zimmer aus zugänglich ist.

## **Raumaufteilung im Erdgeschoss**

- Offener Wohnbereich mit 42,11 m<sup>2</sup>
- Küche mit 16,89 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 11,03 m<sup>2</sup>
- Loggia mit 4,99 m<sup>2</sup>

## **Raumaufteilung im Obergeschoss**

- Zimmer 1 mit 15,24 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit 10,32 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 mit 10,32 m<sup>2</sup>
- Flur mit 16,05 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche sowie WC mit 3,04 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne sowie WC mit 4,28 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 5,06 m<sup>2</sup> bei Zimmer 3 und Flur

## **Raumaufteilung im Untergeschoss**

- Vorraum mit 15,38 m<sup>2</sup>
- Technik 1 mit 5,21 m<sup>2</sup>
- Technik 2 mit 5,07 m<sup>2</sup>
- Studio mit 18,15 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche sowie WC mit 2,01 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 9,38 m<sup>2</sup>
- Eingang mit 8,28 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 Quadratmeter verstehen sich als zirka 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) - <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 <550m

Apotheke <575m

Klinik <2.400m

Krankenhaus <3.775m

### **Kinder & Schulen**

Schule <625m

Kindergarten <750m

Universität <1.150m

Höhere Schule <8.575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <575m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <7.850m

### **Sonstige**

Bank <3.675m

Geldautomat <3.675m

Post <650m

Polizei <3.850m

### **Verkehr**

Bus <575m

Straßenbahn <7.450m

U-Bahn <9.225m

Bahnhof <3.525m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap