5-Zimmer Doppelhaushälfte 3a mit Eigengarten | 3400 Klosterneuburg

Außenansicht Beispiel

Objektnummer: 6729/408

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinbrunngasse 26-30
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,93 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	2
Garten:	385,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,44
Kaufpreis:	1.039.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

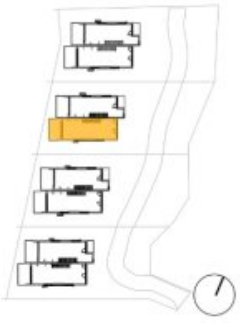
Ihr Ansprechpartner

AVANA Real Estate GmbH

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

Haus 3A EG

1	Wohn/Essbereich	41,27	m2
2	Küche	16,59	m2
		57,86 m²	
3	Terrasse	10,73	m2
4	Loggia	4,90	m2
		15,63 m²	



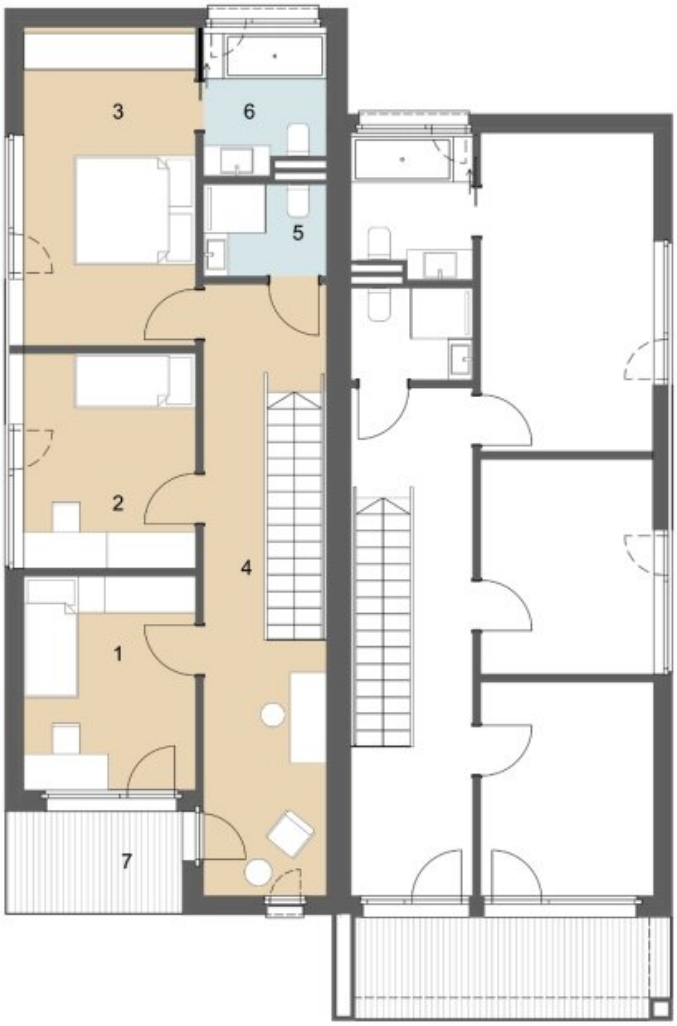
Stand: 06.02.23

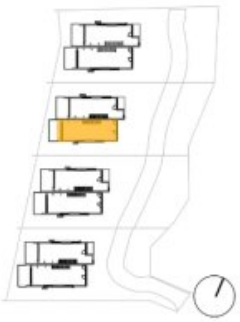
M 1:100

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.

Haus 3A 1.OG

1	Zimmer 3	10,00	m2
2	Zimmer 2	10,00	m2
3	Zimmer 1	14,77	m2
4	Flur	16,05	m2
5	DU/WC	3,04	m2
6	Bad	4,28	m2
		58,14 m²	
7	Terrasse	4,96	m2
		4,96 m²	

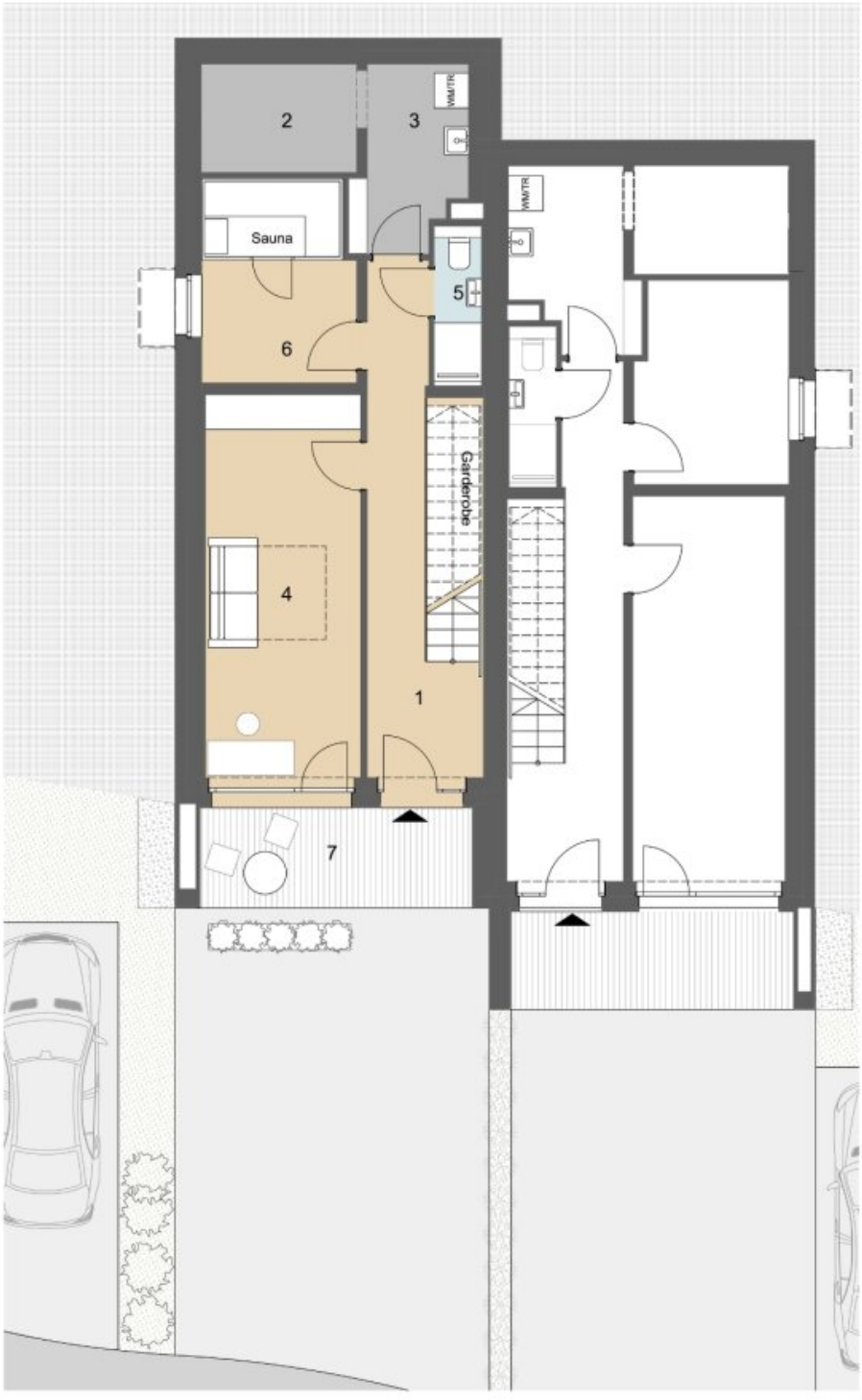




Stand: 06.02.23

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.



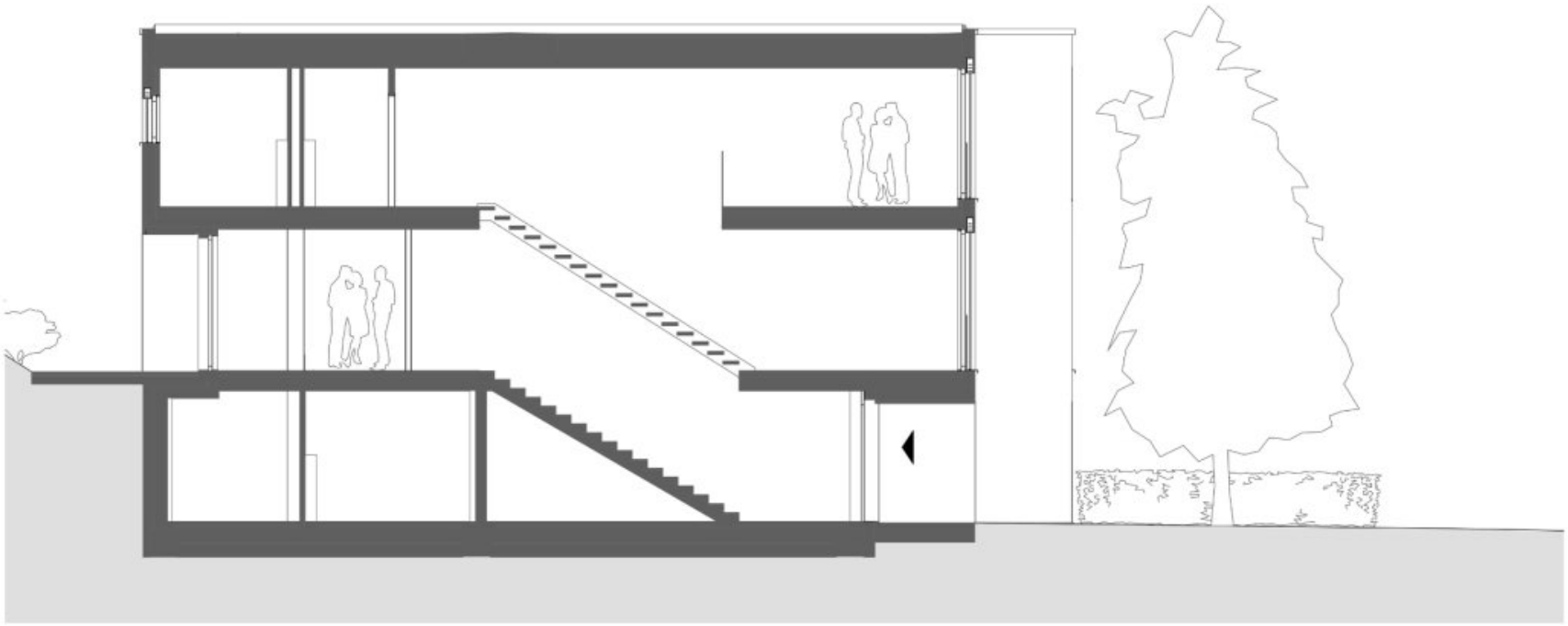
Haus 3A — UG

1	Vorraum	15,96	m2
2	Technik 2	4,99	m2
3	Technik	5,18	m2
4	Studio	17,69	m2
5	DU/WC	2,02	m2
6	Abstellraum	9,09	m2
		54,93 m²	
7	Eingang	8,07	m2
		8,07 m²	

Stand: 06.02.23

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.



Schnitt Haus 3A

M 1:100

Stand: 06.05.21

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.

Stand: 27.07.22

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

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 m², der von allen Eigentümern genutzt werden kann.

Highlights

- Bodenbelag: Echtholz-Parkettböden, großformatige Fliesen in den Sanitärräumen

- Fenster/Fenstertüren: Alu-Holzfenster 3-Scheiben-Isolierverglasung

- Alle Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz

- Innentüren mit Holz-Umfassungszargen

- Fußbodenheizung, Luftwärmepumpen für Heizung und Warmwasser

- Kontrollierte Wohnraumlüftung

- Entkalkungsanlage

- Vorbereitung für Photovoltaik

- Vorbereitung für Klimatisierung

- Private Zufahrtsstraße

- Gemeinschaftliche Allgemeinfläche mit Biotop

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 41,27 m²

- Küche mit 16,59 m²

- Terrasse mit 10,73 m²

- Loggia mit 4,90 m²

Raumaufteilung im Obergeschoss

- Zimmer 1 mit 14,77 m²

- Zimmer 2 mit 10,00 m²

- Zimmer 3 mit 10,00 m²

- Flur mit 16,05 m²

- Badezimmer mit Dusche sowie WC mit 3,04 m²

- Badezimmer mit Badewanne sowie WC mit 4,28 m²

- Terrasse mit 4,96 m² bei Zimmer 3 und Flur

Raumaufteilung im Untergeschoss

- Vorraum mit 15,96 m²

- Technik 1 mit 5,18 m²

- Technik 2 mit 4,99 m²

- Studio mit 17,69 m²

- Badezimmer mit Dusche sowie WC mit 2,02 m²

- Abstellraum mit 9,09 m²

- Eingang mit 8,07 m²

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

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 <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