

**7-Zimmer Wohnung mit Freiflächen | Wohnung kann optional getrennt werden | Klosterneuburg**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/389**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Renninger 10
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	154,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	3
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	1.021.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

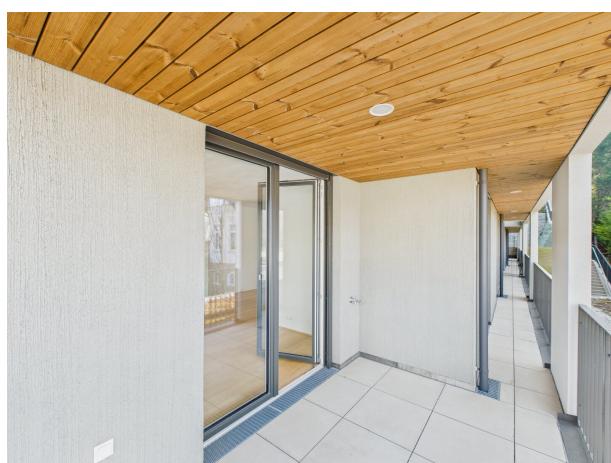
## Ihr Ansprechpartner

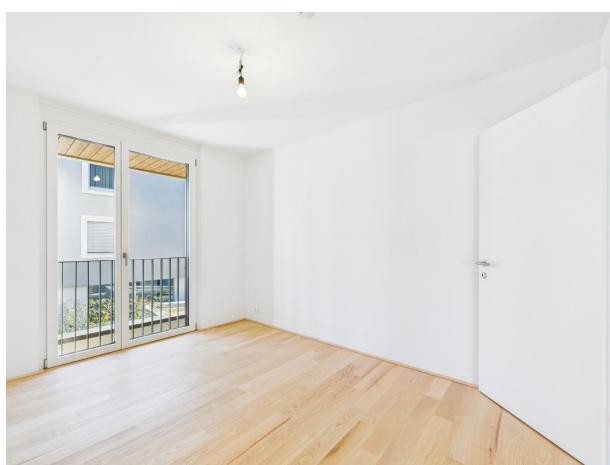


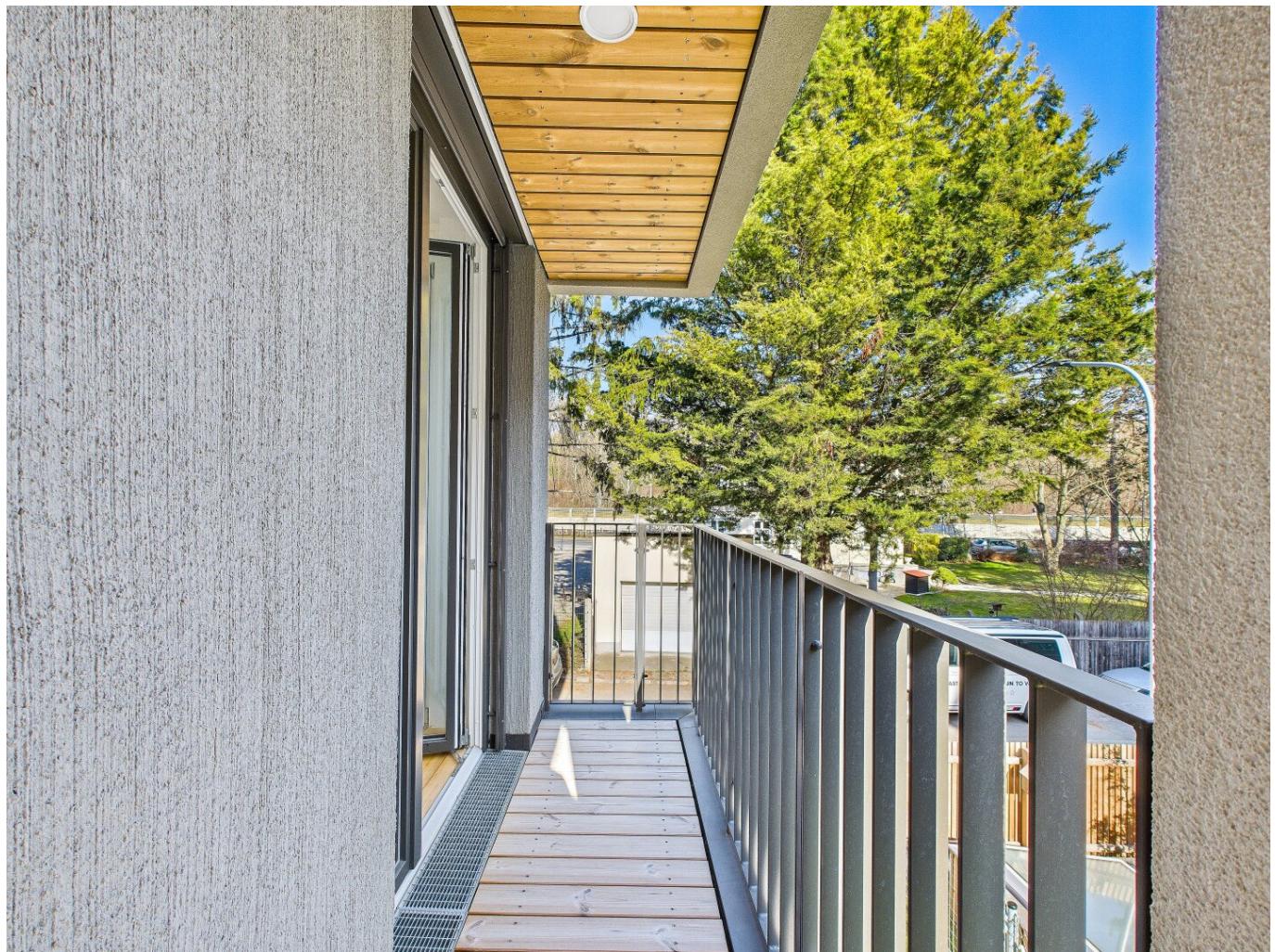
### Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7  
1010 Wien

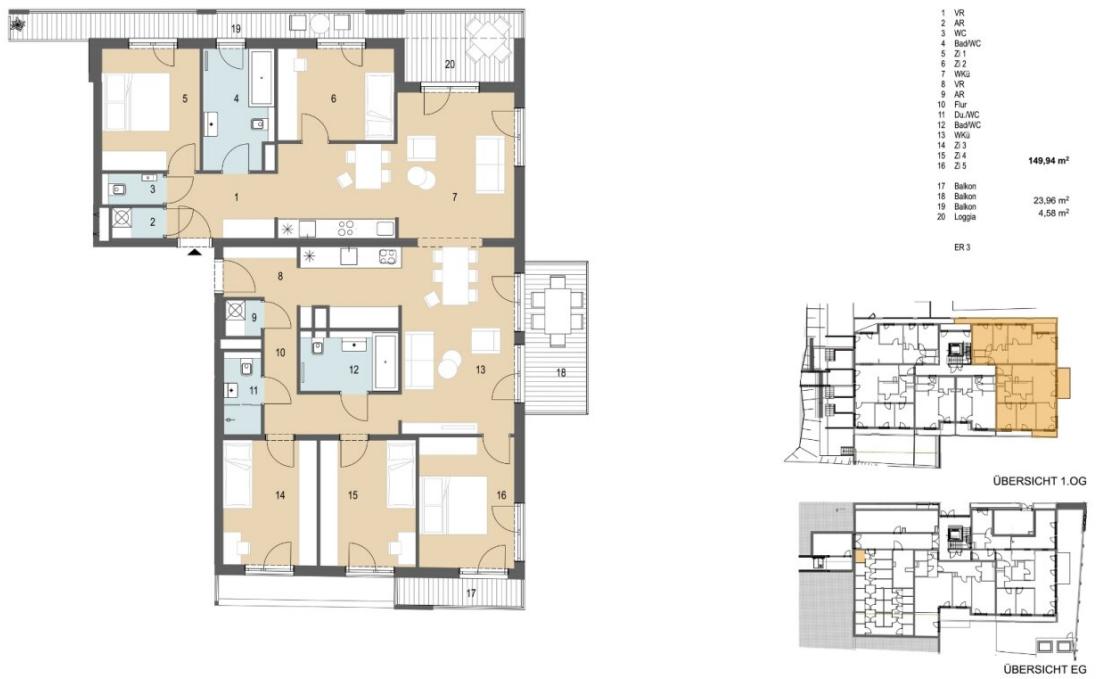








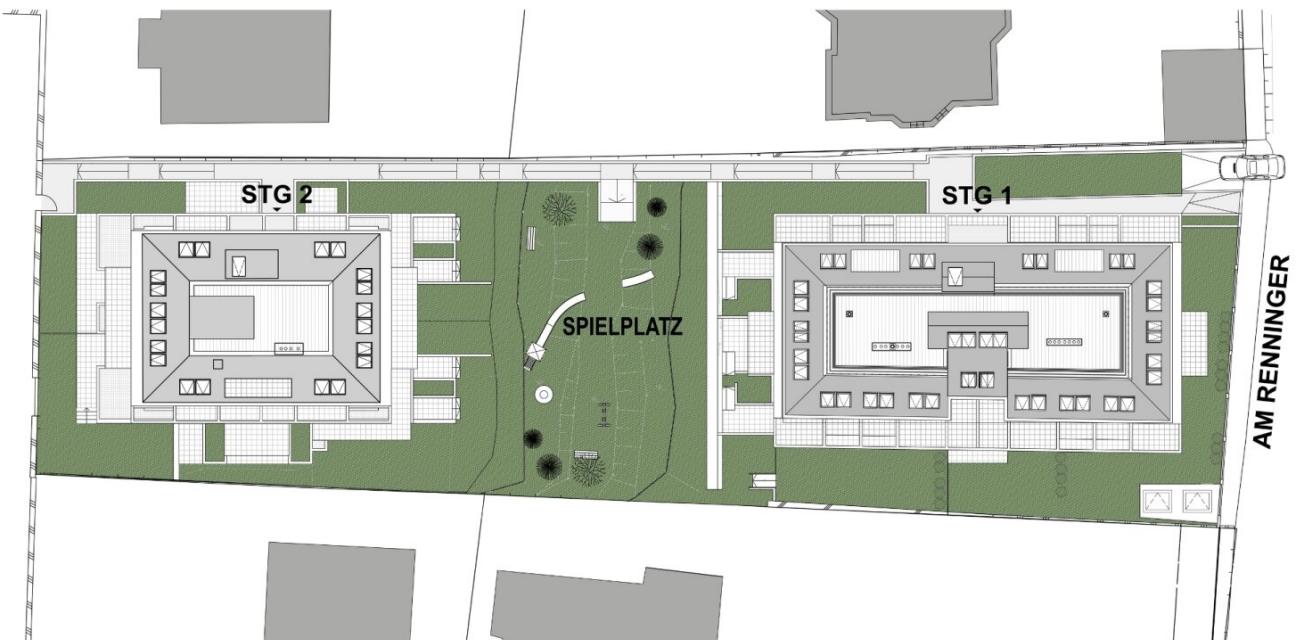
**TOP 1.03**



M 1:100

Stand: 29.08.22

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, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen möglich. Für Einbausteine müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.



Stand: 28.01.21

M 1:100



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Natursäße 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 m<sup>2</sup>) 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 1.03

Es eröffnet sich die Gelegenheit, eine exquisite 7-Zimmer-Wohnung zu erwerben, die nach Belieben auch geteilt werden kann. Ein wahrer Wohntraum erwartet Sie mit 5 geräumigen Schlafzimmern, die Ihnen genügend Raum für Entspannung und Privatsphäre bieten. Zudem können Sie sich auf 2 offene Wohnbereiche freuen, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für ein harmonisches Zusammenleben eröffnen. Das Highlight sind die großzügigen Freiflächen, die in Form von gemütlichen Balkonen und Loggien zum Verweilen im Freien einladen. Hier können Sie die frische Luft genießen und den Blick über die Umgebung schweifen lassen. Für Ihren Komfort stehen Ihnen drei Badezimmer zur Verfügung, die mit moderner Ausstattung und hochwertigen Materialien beeindrucken. Darüber hinaus sorgt ein separates WC für zusätzliche Bequemlichkeit. Um Ihren Stauraumbedarf zu decken, finden Sie außerdem zwei praktische Abstellräume, die Ihnen genügend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände bieten. Diese einzigartige Wohnung lässt keine Wünsche offen und verspricht ein komfortables Wohnambiente.

### **Die Raumaufteilung im Detail**

- Offene Wohnküche mit ca. 27,59 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 mit ca. 11,87 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit ca. 11,49 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 mit ca. 11,17 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC mit ca. 2,70 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne und WC mit ca. 5,16 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit ca. 1,21 m<sup>2</sup>
- Balkon mit 8,78 m<sup>2</sup>
- Balkon mit 3,10 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit ca. 26,99 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 mit ca. 11,38 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit ca. 10,15 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne und WC mit ca. 7,63 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit 1,57 m<sup>2</sup>

- Abstellraum mit ca. 1,50 m<sup>2</sup>

- Loggia mit 4,58 m<sup>2</sup>

- Balkon mit 12,08 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 m<sup>2</sup> 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) - <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