Klosterneuburg von seiner schönsten Seite | 3-Zimmer-Erstbezug mit Terrasse und Balkonen



Terrasse

Objektnummer: 6729/393

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:	71,27 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,52 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,63 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	545.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien













TOP 1.13

1	VR	
2	Flur	
3	WC	
4	Bad/WC	
5	AR	
6	Zi 1	
7	Zi 2	
8	WKü	**71,27 m²**
9	Balkon	
10	Balkon	11,89 m²
11	Terrasse	12,05 m²

ER 13





ÜBERSICHT 3.OG

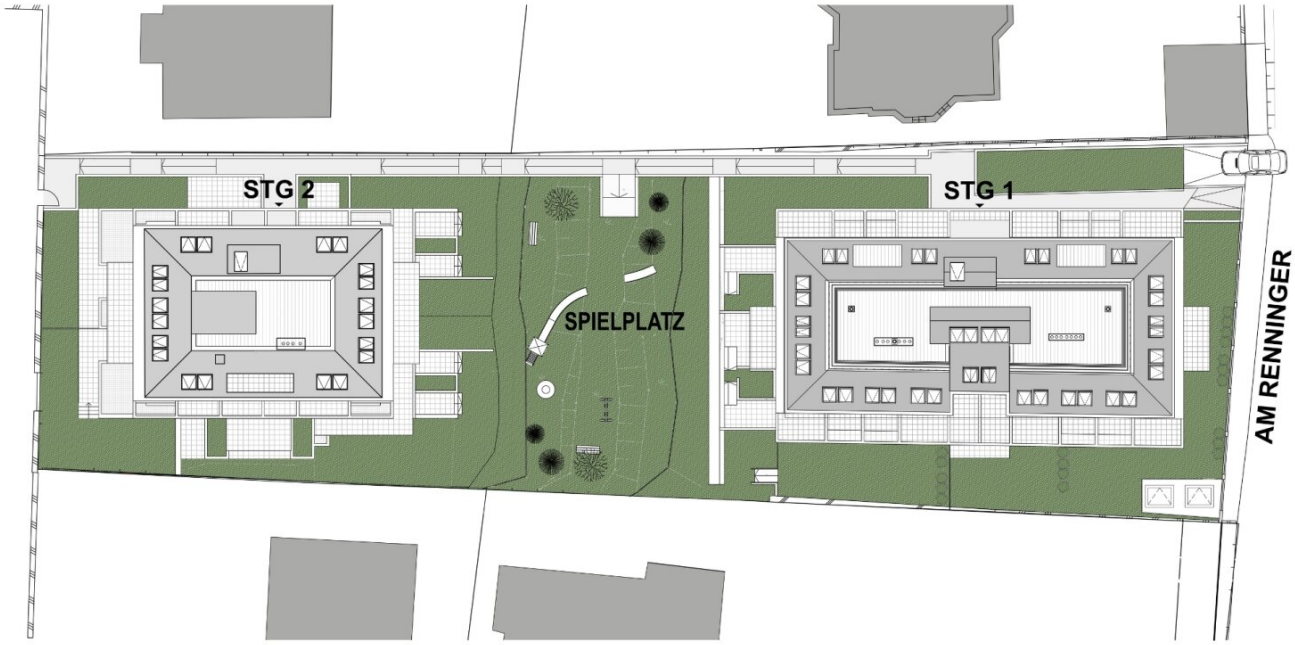


ÜBERSICHT EG

M 1:100

Stand: 29.08.22

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.



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 1.13

Zum Kauf steht eine 3-Zimmer Wohnung, die durch Ihren durchdachten Grundriss besticht. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und vereint eine moderne Wohnküche, die Zugang zu zwei Freiflächen bietet, die zum Entspannen im Freien einladen. Egal ob Sie ein Sonnenbad genießen oder einen gemütlichen Abend im Freien verbringen möchten, diese Freiflächen bieten Ihnen vielfältige Möglichkeiten.

Das Badezimmer der Wohnung ist mit einer stilvollen Badewanne ausgestattet, zudem verfügt das Badezimmer über ein WC. Ein separates WC steht Ihren Gästen zur Verfügung. Ein praktischer Abstellraum bietet Platz für Ihre Waschmaschine und schafft zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Die zweite Freifläche ist nicht nur vom Wohnbereich aus zugänglich, sondern bietet auch einen separaten Zugang zu den beiden Zimmern. Diese durchdachte Gestaltung ermöglicht es Ihnen, eine zusätzliche Verbindung zur Natur und zur frischen Luft zu genießen.

Die Raumaufteilung im Detail

- Offene Wohnküche mit ca. 26,35 m²

- Zimmer 1 mit ca. 13,35 m²

- Zimmer 2 mit ca. 11,02 m²

- Badezimmer mit Badewanne und WC mit ca. 4,81 m²

- Separates WC mit ca. 1,49 m²

- Abstellraum mit ca. 2,16 m²

- Vorraum mit ca. 7,45 m²

- Flur mit ca. 4,72 m²

- Balkon mit ca. 8,79 m²

- Balkon mit ca. 3,10 m²

- Terrasse mit ca. 12,05 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