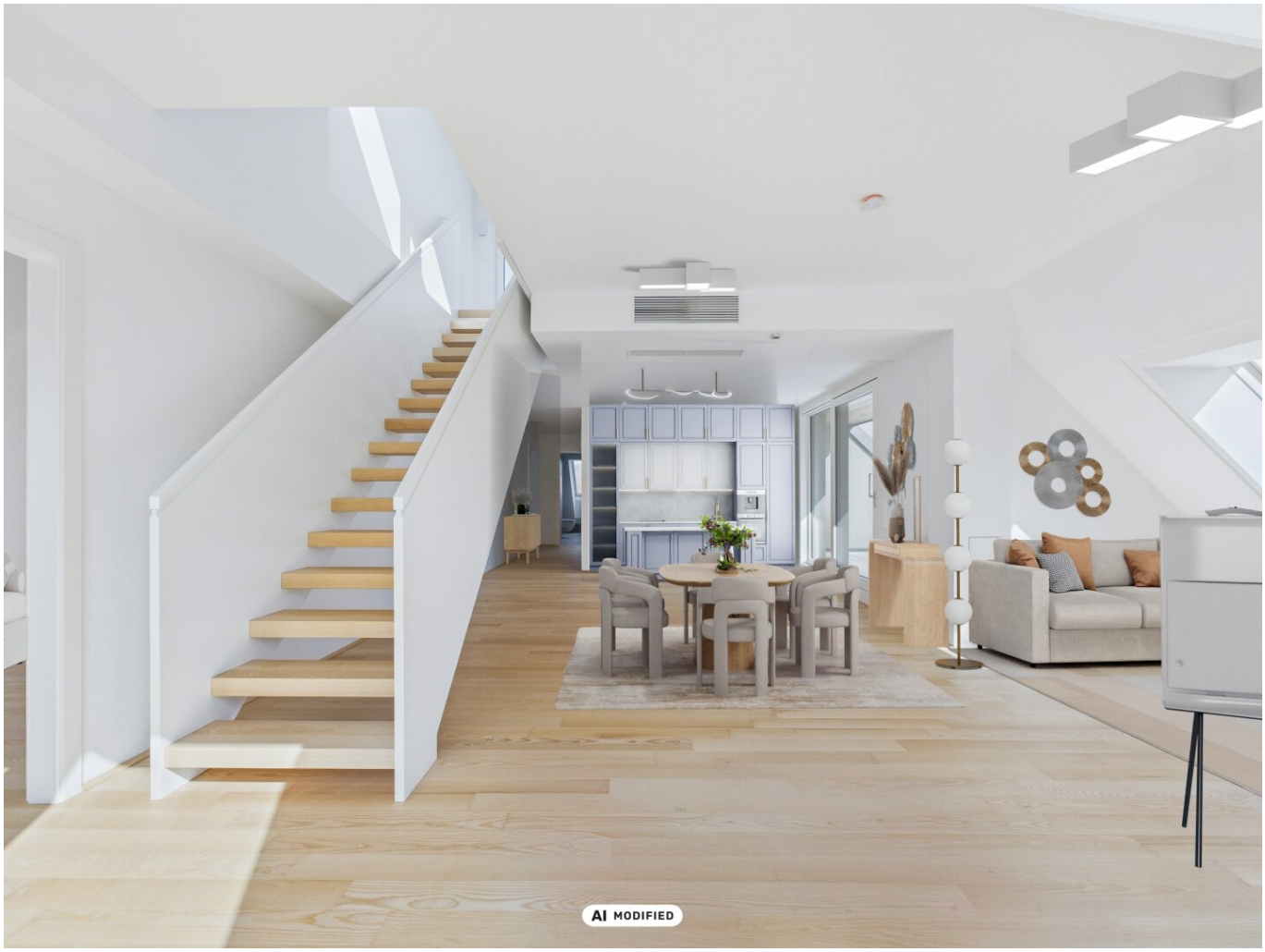
175 m² Dachgeschosswohnung mit 55 m² Dachterrasse | Klosterneuburg



Wohnküche, Digitales Staging

Objektnummer: 6729/401

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Renninger 10
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	175,87 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	8,74 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,21 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien













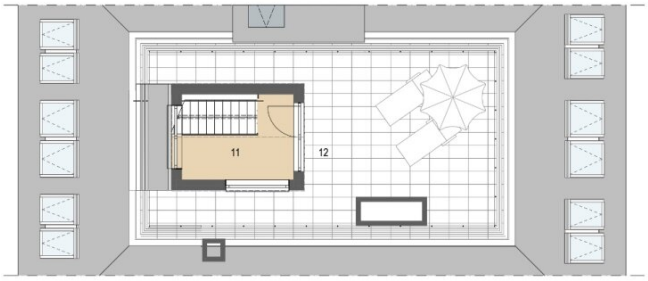








TOP 2.08



DACHTERRASSE



DACHGESCHOSS

1	VR	
2	SR	
3	WKü	
4	WC	
5	Zi 1	
6	Zi 2	**165,55 m²**
7	Zi 3	**7,58 m²**
8	Bad	
9	Loggia	5,86 m²
10	Terrasse	7,78 m²
11	Aussenstiege TOP 8	
12	Dachterrasse	55,92 m²

ER 8



DACHTERRASSE



DACHGESCHOSS

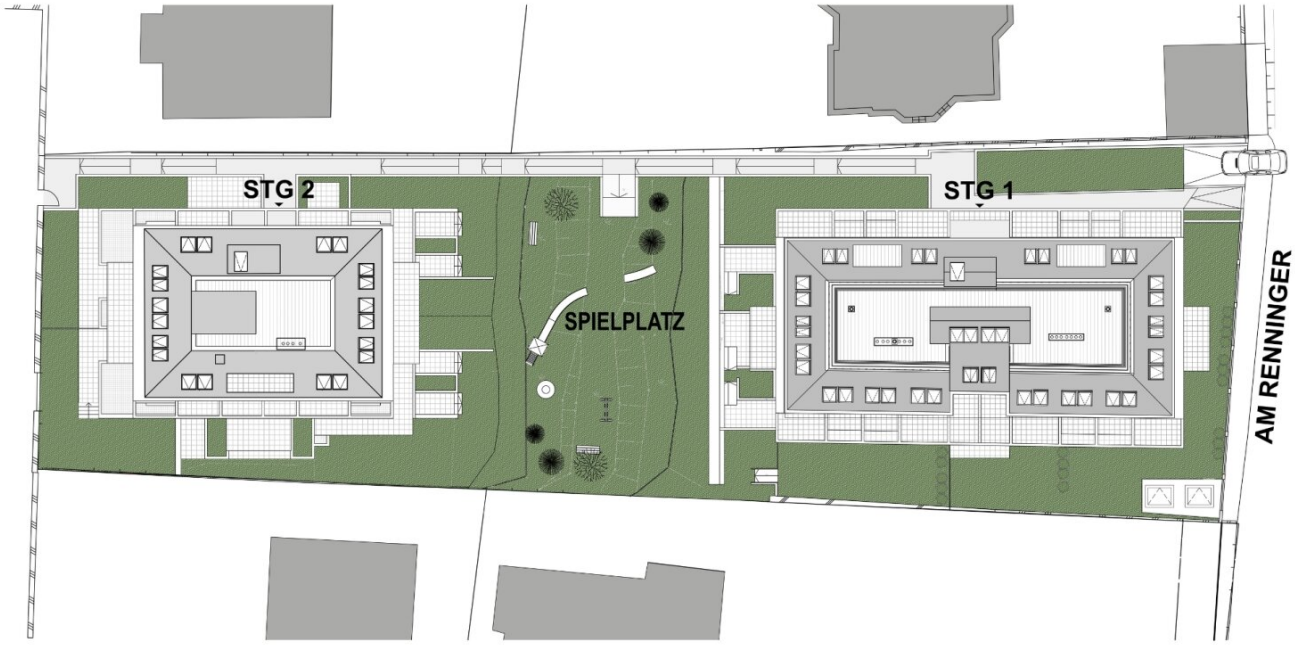


ÜBERSICHT UG

Stand:12.10.2022

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 2.08

Diese 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Klosterneuburg verteilt sich auf zwei Ebenen und überzeugt mit ihrem einzigartigen Charme. Die untere Ebene dieser Wohnung beherbergt den großzügigen Wohn- und Schlafbereich, der Ihnen ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen bietet.

Ein wahres Highlight ist die geräumige Wohnküche, die geschickt mit einer Terrasse kombiniert ist und Ihnen eine einzigartige Möglichkeit bietet, im Freien zu speisen und die Natur zu genießen. Diese durchdachte Integration schafft eine einladende Atmosphäre und macht das Essen zu einem besonderen Erlebnis.

Des Weiteren erwarten Sie in diesem Geschoss drei gemütliche Schlafzimmer. Ein praktischer Schrankraum bietet ausreichend Platz für Ihre Kleidung und sorgt für Ordnung und Komfort. Ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne und WC sowie ein separates WC ergänzen die Annehmlichkeiten auf dieser Ebene.

Über eine Treppe gelangen Sie in das obere Geschoss, das Ihnen Zugang zu einer über 55 m² großen Dachterrasse bietet. Diese großzügige Freifläche ermöglicht es Ihnen, die warmen Sommermonate im Freien zu genießen und bietet reichlich Platz für gesellige Zusammenkünfte, Sonnenbäder oder gemütliche Abende unter dem Sternenhimmel.

Die Raumaufteilung im Detail

- Offener Wohnbereich mit ca. 59,01 m²

- Speis mit ca. 2,70 m

- Zimmer 1 mit ca. 25,47 m²

- Zimmer 2 mit ca. 25,30 m² + Schrankraum mit 4,04 m²

- Zimmer 3 mit ca. 23,79 m²

- Badezimmer mit Badewanne und WC mit 10,94 m²

- Vorraum mit ca. 10,46 m²

- Separates WC mit 3,23 m²

- Galerie mit 7,60 m²

- Loggia mit ca. 5,86 m²

- Terrasse mit ca. 7,78 m²

- Dachterrasse mit ca. 55,57 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