

## 4- Zimmer Dachgeschosswohnung in Klosterneuburg | Erstbezug



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:                    | 1.395.000,00 €        |
| Provisionsangabe:             |                       |

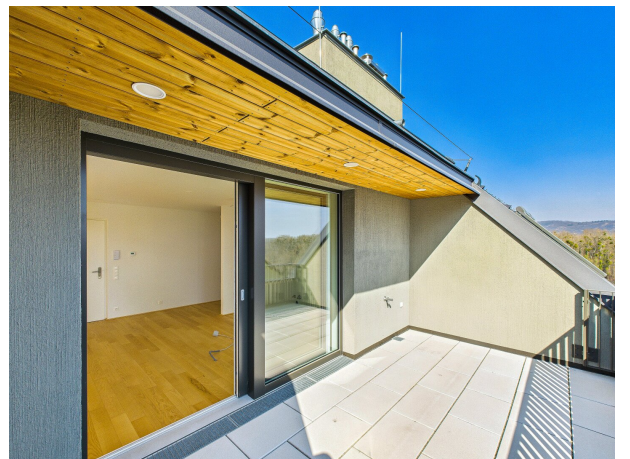
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

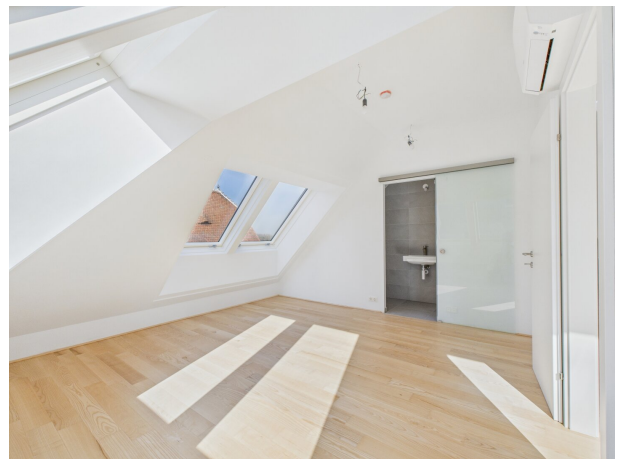


**Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7  
1010 Wien















TOP 2.08

|    |                    |           |
|----|--------------------|-----------|
| 1  | VR                 |           |
| 2  | SR                 |           |
| 3  | WVG                |           |
| 4  | WC                 |           |
| 5  | Z.1                |           |
| 6  | Z.2                | 165,55 m² |
| 7  | Z.3                |           |
| 8  | Bst                | 7,58 m²   |
| 9  | Loggia             | 5,86 m²   |
| 10 | Terrasse           |           |
| 11 | Aussersilage TOP 8 | 7,78 m²   |
| 12 | Dachterrasse       | 55,92 m²  |

ER 8

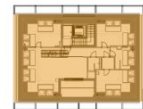
DACHTERRASSE



DACHGESCHOSS



DACHTERRASSE



DACHGESCHOSS



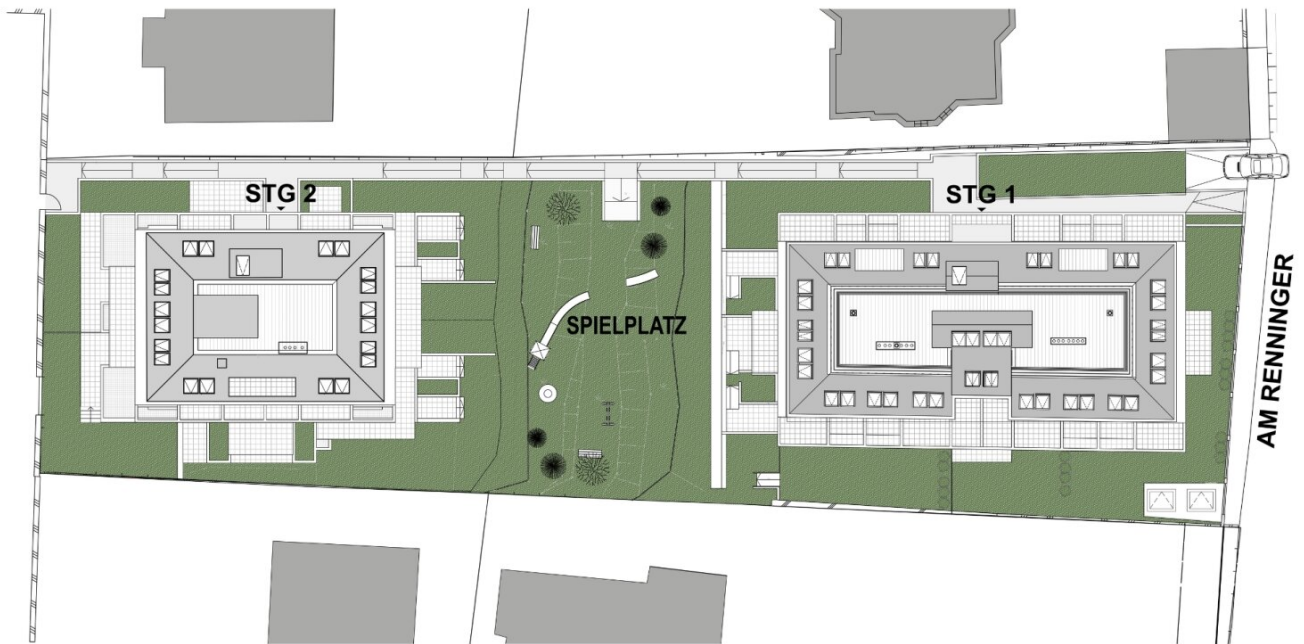
ÜBERSICHT UG

Stand 12.10.2022

M 1:100



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Gefertigte m² Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenaufträge, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel 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 Ausstattungsbearbeitung. Geplante m² Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenauftrag, 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 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Speis mit ca. 2,70 m
- Zimmer 1 mit ca. 25,47 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit ca. 25,30 m<sup>2</sup> + Schrankraum mit 4,04 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 mit ca. 23,79 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne und WC mit 10,94 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit ca. 10,46 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit 3,23 m<sup>2</sup>
- Galerie mit 7,60 m<sup>2</sup>
- Loggia mit ca. 5,86 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit ca. 7,78 m<sup>2</sup>

- Dachterrasse mit ca. 55,57 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 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) - <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