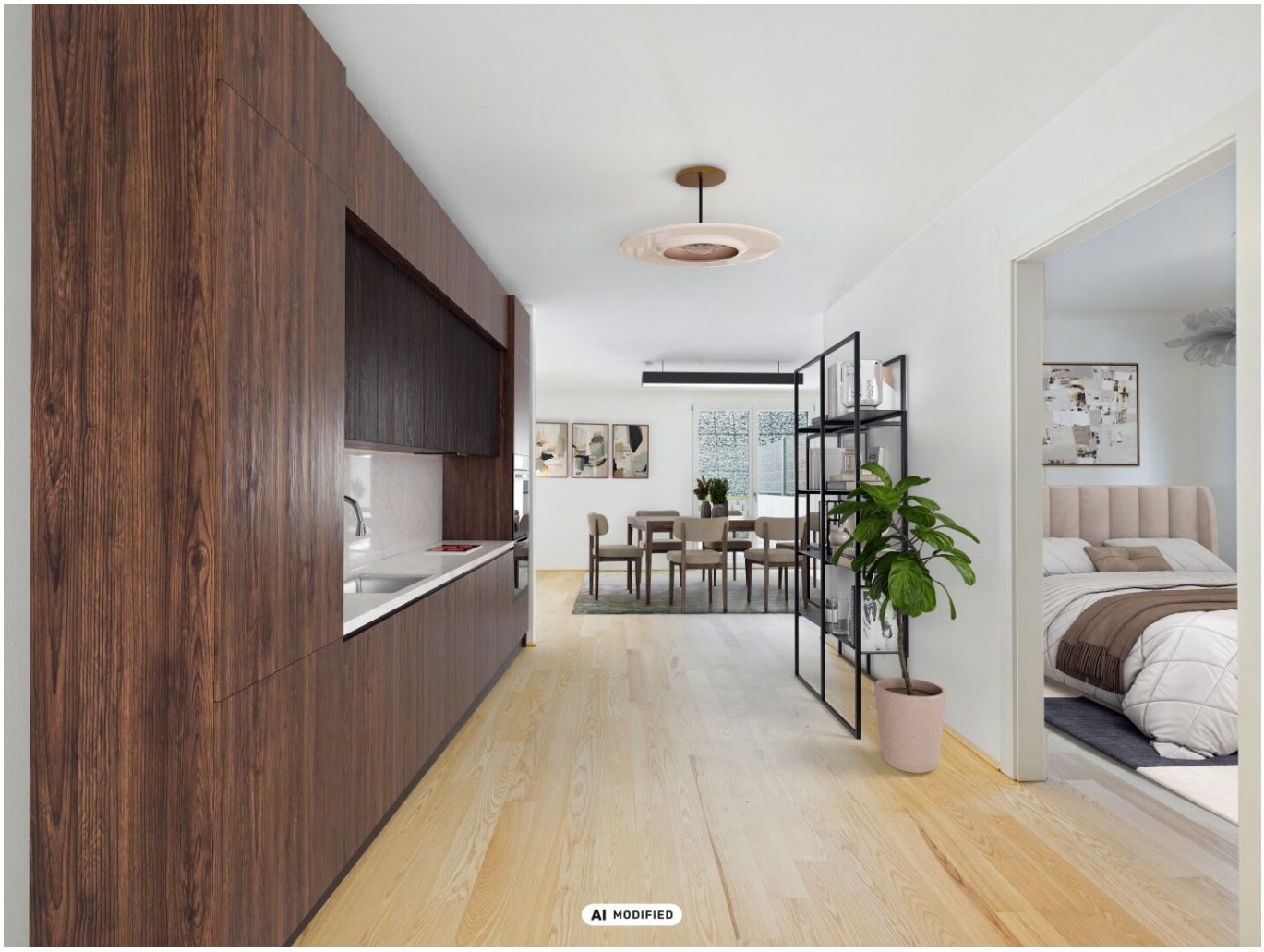
Außergewöhnlich viel Platz | 7-Zimmer-Erstbezug mit großem Eigengarten in Klosterneuburg



Wohnküche, Digital Staging

Objektnummer: 6729/390

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:	149,26 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	5
Garten:	148,45 m²
Keller:	3,60 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,63 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien



































TOP 1.06



1	VR	
2	AR	
3	WC	
4	Bad/WC	
5	Zi 1	
6	Zi 2	
7	WKü	
8	VR	
9	AR	
10	Flur	
11	Du./WC	
12	Bad/WC	
13	WKü	
14	Zi 1	
15	Zi 2	**146,17 m²**
16	Zi 3	
17	Terrasse	
18	Terrasse	
19	Terrasse	
20	Terrasse	53,03 m²
21	Terrasse	
22	Loggia	199,48 m²
23	Eigengarten	2,38 m²
24	Eigengarten im Gefälle	

ER 6



ÜBERSICHT 1.OG

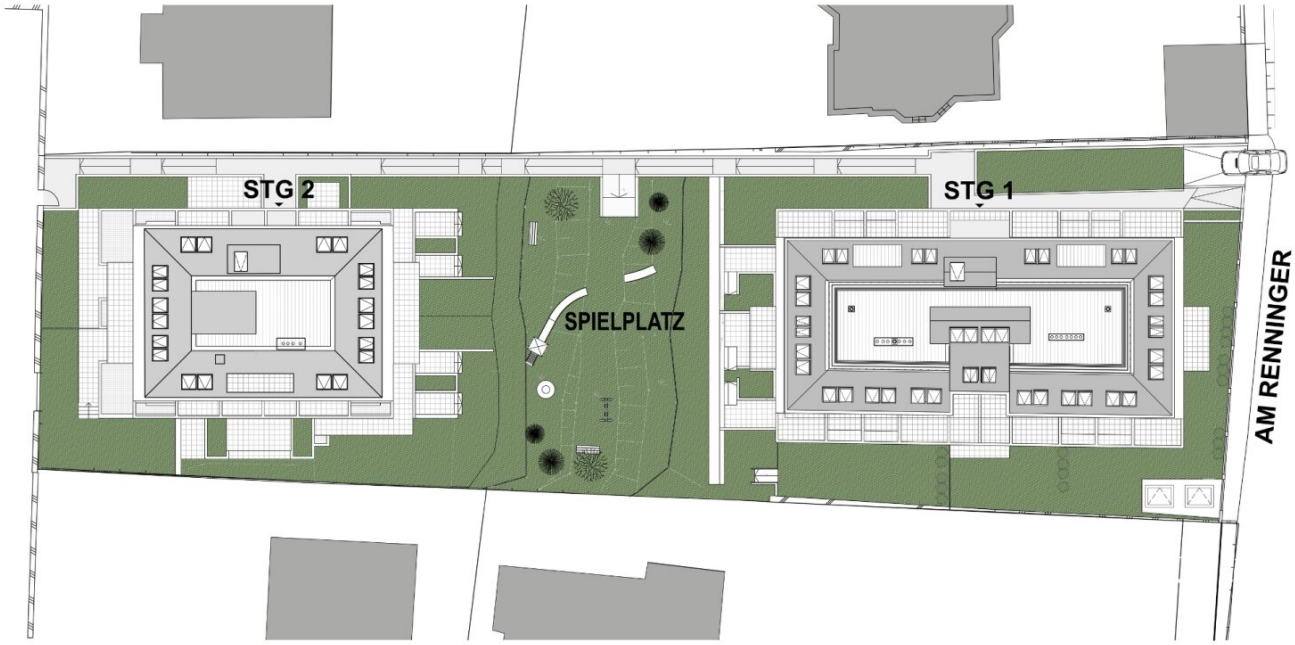


ÜBERSICHT EG

Stand: 29.08.22

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 1.06

Diese außergewöhnliche Immobilie besticht mit einer großzügigen Wohnfläche von ungefähr 146 m², die sich geschickt auf einer Ebene im 1. Obergeschoss erstreckt. Diese Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, den Raum nach Ihren Bedürfnissen anzupassen. Mit einer optionalen Teilungsmöglichkeit eignet sie sich perfekt für Familien oder Paare, die zusätzlichen Platz benötigen, sei es für ein separates Büro oder andere individuelle Vorstellungen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist eine wahre Augenweide und ermöglicht einen direkten Zugang zur Terrasse, die wiederum in den bezaubernden Eigengarten übergeht. Hier haben Sie die Möglichkeit, entspannte Stunden im Freien zu verbringen, von der umgebenden Natur inspiriert zu werden oder Ihre grünen Daumenfertigkeiten zu entfalten. Der Garten bietet eine ideale Rückzugsmöglichkeit, um dem Alltagsstress zu entkommen und die Ruhe und Schönheit der Umgebung zu genießen.

Die Wohnung beeindruckt nicht nur durch ihre großzügige Gestaltung, sondern auch durch ihre Vielseitigkeit. Mit insgesamt sieben Zimmern haben Sie genügend Platz, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Darüber hinaus stehen Ihnen drei Badezimmer zur Verfügung, um den Komfort für Sie und Ihre Familie oder Gäste zu maximieren. Zusätzlich gibt es zwei geräumige Abstellräume, um Ihre persönlichen Gegenstände ordentlich zu verstauen.

Die Raumaufteilung im Detail

- Offene Wohnküche mit ca. 27,60 m²

- Zimmer 1 mit ca. 10,50 m²

- Zimmer 2 mit ca. 10,55 m²

- Zimmer 3 mit ca. 10,67 m²

- Badezimmer mit Dusche und WC mit ca. 2,72 m²

- Badezimmer mit Badewanne und WC mit ca. 5,16 m²

- Abstellraum mit ca. 1,17 m²

- Vorraum mit ca. 3,55 m²

- Flur mit ca. 8,23 m²

- Offene Wohnküche mit ca. 26,99 m²

- Zimmer 1 mit ca. 10,15 m²

- Zimmer 2 mit ca. 11,38 m²

- Badezimmer mit Badewanne und WC mit ca. 7,60 m²

- Separates WC mit 1,46 m²

- Abstellraum mit ca. 1,27 m²

- Vorraum mit ca. 6,80 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