

## 4-Zimmer Wohnung beim Stift Klosterneuburg | Erstbezug



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/485**

**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:	202,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	B 30,21 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	1.480.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### AVANA Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12  
1010 Wien

T +43 1 934 60 48











**TOP 2.07**



1	Flur	
2	Küche	
3	Speis	
4	Wohn-Estrraum	
5	AR	
6	Arbeitszimmer	
7	WC	
8	VR	
9	Garderobe	
10	Gästeszimmer	
11	Dusche/WC	
12	Schrankraum	
13	WC	
14	Masterbad	
15	Masterbedroom	202,55 m <sup>2</sup>
16	Balkon	
17	Balkon	28,99 m <sup>2</sup>
18	Terrasse	
19	Terrasse	
20	Terrasse	26,70 m <sup>2</sup>

ER 7



ÜBERSICHT 2.OG



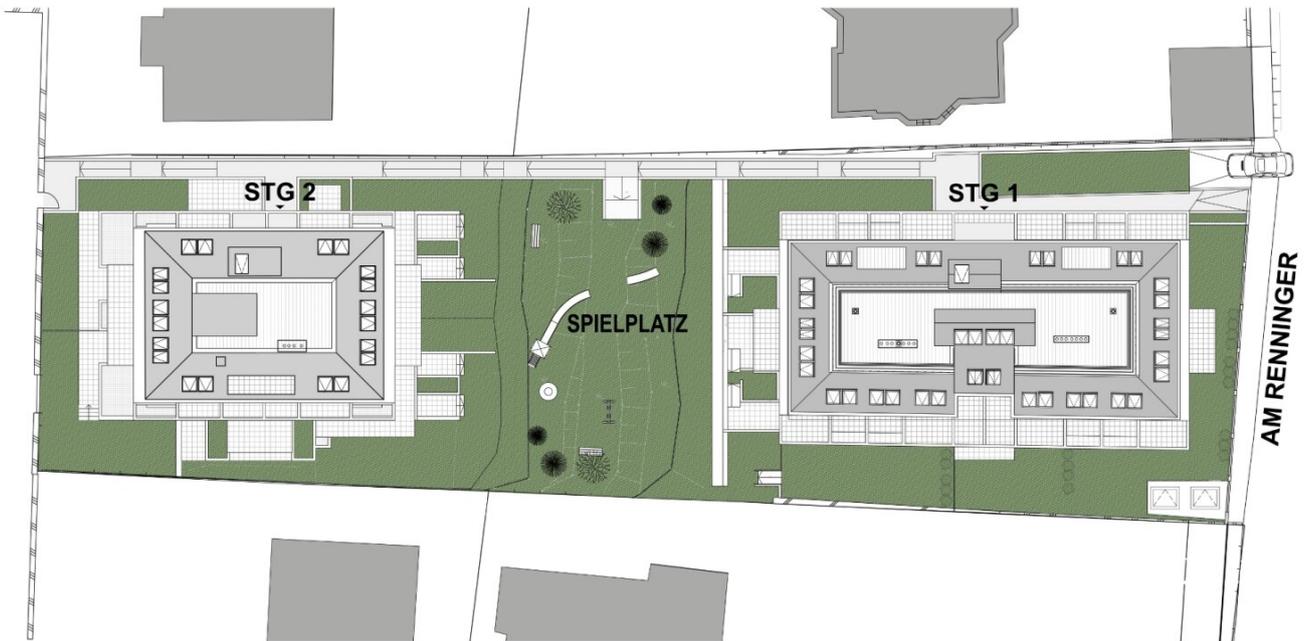
ÜBERSICHT UG

Stand: 16.01.23

M 1:100



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m<sup>2</sup> Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenaufgabe, 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 m<sup>2</sup> 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.

# Objektbeschreibung

## Über das Projekt

Dieses Neubauprojekt mit 27 exquisit ausgestatteten Eigentumswohnungen entsteht 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. 35 m<sup>2</sup>) bis hin zu großzügigen 4- und 5-Zimmerwohnungen (ca. 185 m<sup>2</sup>) 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 "Am Renninger" 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. Dadurch wird das Wohnprojekt "Am Renninger" zu einem idealen Wohnort, sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger, die von den Vorteilen einer erstklassigen Lage profitieren möchten.

## Highlights

- Bodenbelag: Echtholz-Parkettböden, großformatige Fliesen in den Sanitärräumen
- Fenster/Fenstertüren: Alu-Holzfenster-3Scheiben-Isolierverglasung
- Alle Fenster mit Sonnenschutz, gemäß Bauphysik
- Innentüren mit Holzumfassungszargen
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Multisplit-Klimaanlagen in den Dachgeschosswohnungen
- Paketempfangsboxen im Eingangsbereich
- Begrünte Begegnungszone mit Kinderspielplatz
- ausreichend Fahrrad- und Kinderwagenräume

- 27 PKW Stellplätze

## **Über die Wohnung**

Zum Kauf steht eine über 200 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss. Vom Eingangsbereich gelangt man links in die Wohn-Essküche, welche Zugang zu zwei Terrassen ermöglicht. Der große, offene Bereich bietet Platz zur Entfaltung - ein offener Kamin ermöglicht auch im Winter ein gemütliches Beisammensein. Vis a vis des Eingangsbereichs lassen sich ein separates WC, ein Abstellraum sowie ein Zimmer vom Gang aus begehen. Rechts vom Eingangsbereich gelangt man zu zwei weiteren Räumen, wobei das eine Zimmer einen Vorraum mit einer Garderobe / Schrankraum besitzt sowie ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC. Das Masterbedroom besticht mit seinem großen Schrankraum, welcher direkt ins Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie Zugang zu einem Balkon hat. Das Hauptschlafzimmer grenzt außerdem an einen eigenen Balkon an.

## **Die Raumaufteilung**

- Gang
- Küche
- Speis
- Wohnküche
- Abstellraum
- Büro
- WC
- Vorraum
- Garderobe
- Gästezimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Schrankraum
- WC
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC

- Schlafzimmer
- Balkone mit ca. 28,99 m<sup>2</sup>
- Terrassen mit ca. 26,70 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 Auftraggeber 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