

**Klosterneuburgs Juwel am Wasser: Doppelhaus mit
Badeteich - Modern, luxuriös, Hochwertig und zum
sofortigen Einzug bereit!**



Objektnummer: 7923

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	173,45 m ²
Zimmer:	5
Terrassen:	1
Garten:	353,89 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,45
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Grabner

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien

T +43 664 113 20 04





































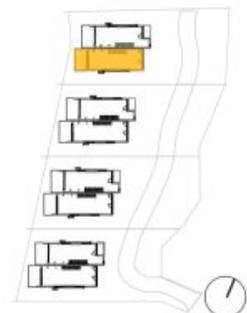






Haus 4A EG

1 Wohn/Essbereich	42,11	m ²
2 Küche	16,89	m ²
	59,00	m²
3 Terrasse	11,03	m ²
4 Loggia	4,99	m ²
	16,02	m²



GCA Steinbrunngrasse 3400 Errichtung GmbH
 Herrngasse 14/ 3. Stock, 1010 Wien
 t +43 1 512 12 45

GCA
 WOHNBAU

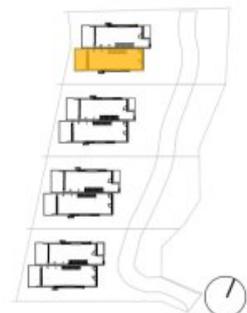
Stand: 06.02.23

M 1:100

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m² 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.

Haus 4A 1.OG

1	Zimmer 3	10,32	m ²
2	Zimmer 2	10,32	m ²
3	Zimmer 1	15,24	m ²
4	Flur	16,05	m ²
5	DU/WC	3,04	m ²
6	Bad	4,28	m ²
		59,25 m²	
7	Terrasse	5,06	m ²
		5,06 m²	



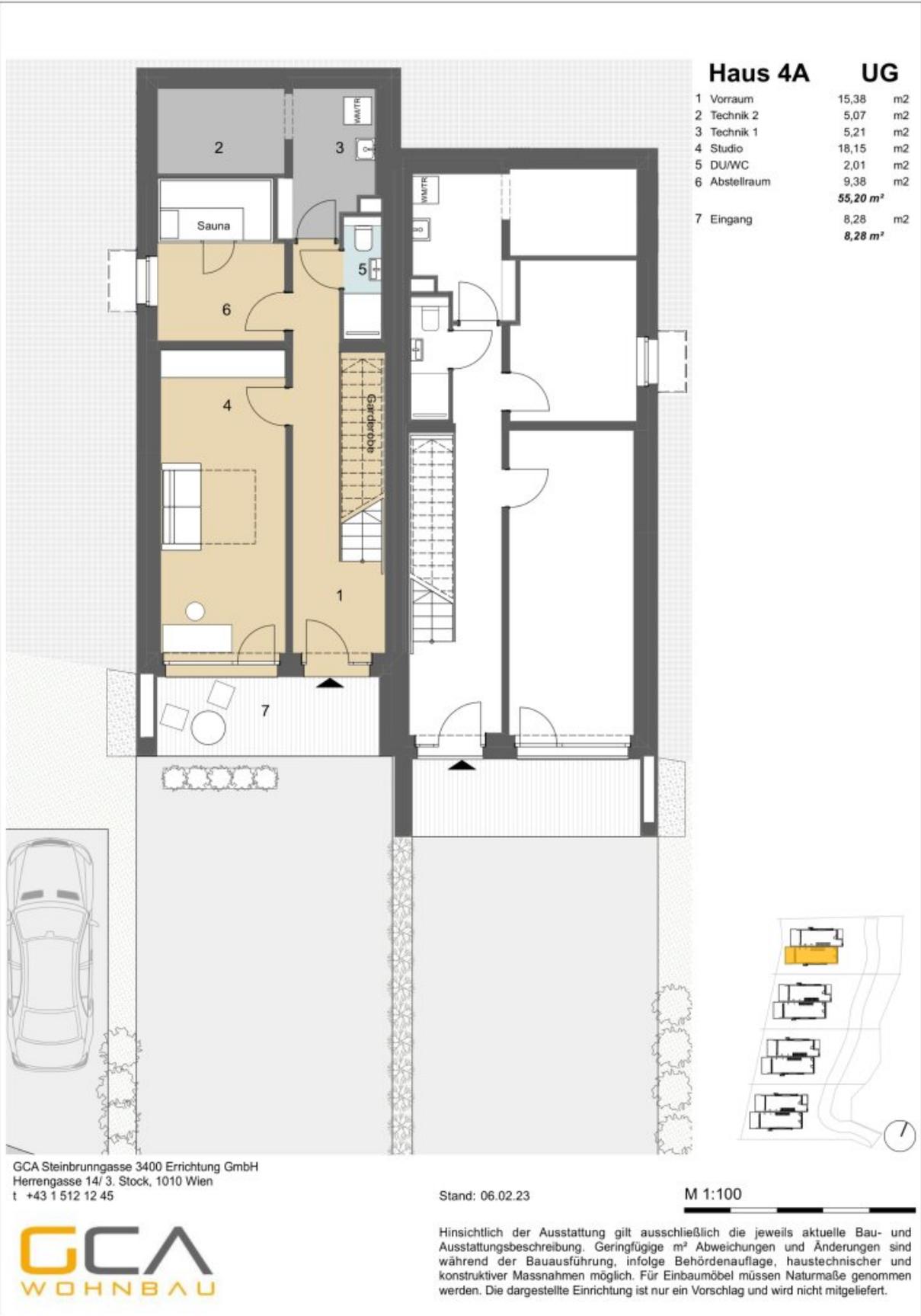
GCA Steinbrunnsgasse 3400 Errichtung GmbH
 Herrngasse 14/ 3. Stock, 1010 Wien
 t +43 1 512 12 45

GCA
 WOHNBAU

Stand: 06.02.23

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.



Objektbeschreibung

Das Projekt.

Am Rand des Kierling-Stadtteils in Klosterneuburg bezaubern acht moderne Doppelhaushälften in einer ruhigen Wohnanlage, die bereits für ihre herausragende Holzbauweise ausgezeichnet wurden. Diese preisgekrönten Doppelhäuser repräsentieren die perfekte Symbiose zwischen urbanem Komfort und naturverbundenem Wohnen, nur 25 Minuten vom Herzen Wiens entfernt. Jedes Doppelhaus verfügt über ein eigenes Grundstück, das liebevoll in die reizvolle Natur des Naturparks Eichenhain eingebettet ist und von malerischen Weinbergen umgeben wird.

Umweltbewusst und nachhaltig errichtet, zeichnen sich die Doppelhäuser durch ihre ökologischen Materialien aus, darunter mineralische Wärmedämmung und heimisches Holz. Die Beheizung erfolgt effizient und umweltschonend durch eine Luft-Wärmepumpe in Verbindung mit einer modernen Wohnraumlüftung. Diese erstklassigen Häuser verzaubern mit hochwertigem Echtholz-Parket

Ein absolutes Highlight der Anlage ist zweifelsohne der gemeinschaftliche Naturteich. Dieser malerische Teich lädt zu entspannten Stunden am Wasser ein, sei es bei einem gemütlichen Picknick am Ufer, beim Beobachten der heimischen Tierwelt oder bei sportlicher Betätigung im kühlen Nass.

Highlights.

- Echtholz-Parkettböden und moderne Fliesen in den Badezimmern.
- Hochwertige Alu-Holzfenster mit dreifacher Isolierverglasung und externem Sonnenschutz.
- Innentüren mit stilvollen Holzumrahmungen.
- Fußbodenheizung sowie umweltfreundliche Luft-Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser.
- Effiziente, kontrollierte Wohnraumlüftung.

- Eine Entkalkungsanlage für eine hervorragende Wasserqualität.
- Vorinstallationen für zukünftige Photovoltaiknutzung.
- Großzügige Gärten
- Eine private Zufahrtsstraße
- Eine gemeinschaftlich genutzte, öffentliche Fläche mit einem Biotop
- Klimaanlage

Das Haus.

Beim Betreten der Doppelhaushälfte durch das Untergeschoss erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, der direkt zu einer Garderobe, einem Gäste-WC mit Dusche, einem großen Abstellraum sowie einem Technikraum führt. Über eine elegante und gut beleuchtete Treppe gelangen Sie ins Hauptgeschoss, das einen großzügigen und hellen Wohnbereich beherbergt. Hier finden Sie einen geräumigen Wohn- und Essbereich, ausgeklügelt durchdacht zur Planung einer Küche mit Kochinsel. Von diesem Bereich aus gelangen Sie auf eine Terrasse und in einen reizenden privaten Garten, der sich perfekt für Entspannung und angenehme Stunden im Freien eignet.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer. Ein geräumiger Flur, der sich hervorragend als Lesecke oder Arbeitsbereich nutzen lässt, verbindet die Schlafzimmer miteinander. Zusätzlich grenzt eine Terrasse sowohl an den Flur als auch an eines der Schlafzimmer, wodurch zusätzlicher Freiraum geboten wird. Es stehen Ihnen ein gemeinsames Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein Master-Bedroom mit einem weiteren Badezimmer mit Badewanne und WC zur Verfügung.

Gerne stehen wir bei **Fragen** oder einem gewünschten **Besichtigungstermin** zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Herzliche Grüße,

Philipp Grabner

+43 664 11 32 004

office@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Straßenbahn <7.500m

U-Bahn <9.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap