

**Gewinner des Klosterneuburger Stadtbildpreis 2024!  
Traumhafte Dachgeschoßwohnung in Klosterneuburg -  
Modernes Wohnen mit Terrasse**



**Objektnummer: 18954**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,78 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	87,78 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	675.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,95 €
<b>USt.:</b>	24,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 6763505425  
F +43 (0)1 2368219 99













## Objektbeschreibung

Das ehemalige Burgkino liegt direkt im Zentrum von Klosterneuburg, im Jugendstil errichtet, überragt es mit seiner imposanten Höhe die Umgebung bei Weitem. Der zweigeschossige Dachboden besticht durch seinen Mittelsattelit, dem kleinen Balkon am Erker und den attraktiven ovalen Fenstern. Auf diesen vorhandenen 350 m<sup>2</sup> entstand außergewöhnlicher Wohnraum und ist sofort beziehbar. Die Ausstattung ist in einer sehr hohen Qualität ausgeführt und bei der Wärme und Wassergewinnung wurde besonders auf Nachhaltigkeit geachtet.

**Dieses Projekt hat 2024 den Klosterneuburger Stadtbildpreis gewonnen !**

Im folgendem Link , können Sie weitere Infos über die Geschichte des Hauses und das Projekt erfahren.

<http://www.kmhprojektgmbh.com>

Lage: 1. Dachgeschoß, Süd / Osten

Größe: Wohnfläche 86,93m<sup>2</sup>

Terrasse 10,07m<sup>2</sup>

**Preis € 675.900.-**

**Die Aktellen BK. ,ink. Lift und Mwst. betragen informativ EUR. 264.-**

**Die aktuelle Rücklage beträgt informativ EUR. 103.41.-**

Alle Holzböden werden Landhausdiele Schwarzwald

Alle Fliesen (Bad/WC) werden Feinsteinzeug Solnhofer Optik 30x60

Eingangsbereich Haus (Vogelhaus und EG), Lift Fußboden und Stiegenhaus im DG werden Feinsteinzeug Solnhofer Terrassenplatten 60x60

Das ovale Fenster bietet aus der großzügigen Wohnküche einen spektakulären Ausblick auf das Stift Klosterneuburg (blauer Pfeil im Plan).

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeben hin, welches aus der Verwaltungstätigkeit der WEG Karl-Domanig-Gasse 5 besteht (andere Firma der equilibria-Gruppe).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
U-Bahn <7.500m  
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap