Exklusives Wohnen mit 2 Terrassen - Erstbezug in Klosterneuburg!



Objektnummer: 893

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	143,31 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	8,54 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	865.000,00 €
Betriebskosten:	503,37 €
USt.:	61,11 €

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Hardt

Hardt & Partners Real Estate | Die Immobilien GmbH
Mittelstraße 14
3400 Weidling

T +436641975020

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


© Stefan Seyfert / Herz & Auge















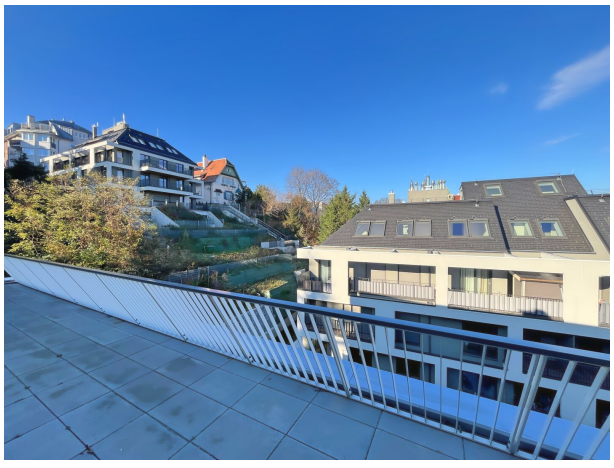



KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

























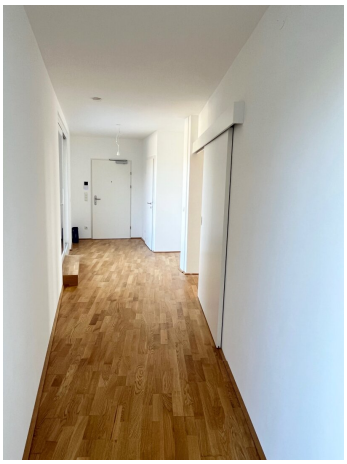

















KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet



AM RENNINGER
KLOSTERNEUBURG

TOP 20 | EBENE 4

RAUMAUFTEILUNG	
1. Flur	10,37 m²
2. WC	2,56 m²
3. Bad 1	7,19 m²
4. Bad 2	5,26 m²
5. Gang	12,23 m²
6. Zimmer 1	17,04 m²
7. Zimmer 2	10,97 m²
8. Zimmer 3	10,92 m²
9. Zimmer 4	12,94 m²
10. Wohnküche	53,83 m²
GESAMTFLÄCHE	**143,31 m²**
AUSSENBEREICHE	
11. Dachterrasse 1	24,48 m²
12. Dachterrasse 2	35,30 m²
13. Kellerabteil	8,54 m²



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Klosterneuburg! Diese geräumige und moderne 143.31m² Wohnung im 4. Stock eines neu erbauten Gebäudes bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Mit 5 Zimmern, 2 Terrassen, 2 WCs und 2 Bädern ist genügend Platz für Ihre ganze Familie und Gäste.

Der Kaufpreis von € 865.000,- mag auf den ersten Blick hoch erscheinen, aber bedenken Sie: Sie werden der Erstbezug in dieser Immobilie sein. Alles ist brandneu und in bester Qualität, so dass Sie sich keine Sorgen um Renovierungen oder Reparaturen machen müssen. Sie können sofort einziehen und Ihr neues Zuhause genießen.

Die beiden Terrassen bieten Ihnen einen atemberaubenden Blick auf das Stift Klosterneuburg, die Au und auf die Umgebung und sind perfekte Orte, um sich zu entspannen oder mit Freunden und Familie die Freizeit zu verbringen. Die großzügige Gestaltung der Wohnung sorgt für viel Licht und Luft, so dass Sie sich immer wohl fühlen werden.

Der Wohn-Essbereich mit anschließender Küche ist mit über 53 m2 äußerst großzügig gestaltet und verfügt über mehrere Ausgänge auf eine der beiden Terrassen. In der Küche können Sie sich beim Kochen verwirklichen. Alle notwendigen Anschlüsse sind vorhanden, sodass Sie Ihre neue Traumküche nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen gestalten können.

Es stehen Ihnen 4 weitere Zimmer zur Verfügung, welche sich perfekt als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Eines der Zimmer hat einen Ausgang auf eine Terrasse und einen wunderschönen Stiftsblick.

Die Ausstattung der Wohnung ist modern und hochwertig. Fliesen und Parkettböden sorgen für ein elegantes und charmantes Ambiente. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Der Personenaufzug bringt Sie bequem und schnell in Ihre Wohnung, auch wenn Sie einmal schweres Gepäck haben.

Die beiden Bäder sind mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, so dass Sie wählen können, wie Sie sich entspannen möchten.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür und der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch für Familien mit Kindern ist diese Wohnung perfekt geeignet, da Schulen und Kindergärten in der Nähe sind.

Aber auch für die alltäglichen Besorgungen müssen Sie nicht weit fahren. Eine Apotheke, ein Krankenhaus, ein Supermarkt und eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe. So können Sie schnell und bequem alles besorgen, was Sie brauchen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese traumhafte Wohnung in Klosterneuburg. Sie werden sicher von der hohen Qualität und der perfekten Lage begeistert sein. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen.

AUSSTATTUNG.

Parkett- und Fliesenböden

Kunststofffenster, 3-fach verglast, elektr, Außenjalousien

Markensanitär in den Nassbereichen, Handtuchtrockner

Fernwärme, Fußbodenheizung

Video-Gegensprechanlage

Klimaanlage

Kellerabteil

Garagenplatz optional

Lademöglichkeit für E-Autos

Kinderwagen- und Fahrradraum

Energiekennzahl: 39,4 kWh/m² a, 0,77 fGEE

INFORMATION.

* Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis (§ 25a GGG): Der entgeltliche Erwerb von Eigenheimen (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Baugrundstück) ist bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 € von der Grundbuchseintragungsgebühr (diese wäre 1,1% der Kaufpreissumme) befreit, wenn der Erwerb des Eigentums einem dringenden Wohnbedürfnis des Erwerbers dient und das Rechtsgeschäft nach dem 31. März 2024 abgeschlossen wurde. Die Gebührenbefreiung ist temporär befristet und gilt für Anträge, die beim Grundbuchsgericht nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 einlangen. Die Befreiung gilt gleichermaßen für die Eintragung von Pfandrechten zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Wohnstätte aufgenommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie
unter https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/ Datenschutzinformation.

Fotos: Copyright Stefan Seyfert – Herz & Auge

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie
unter https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap