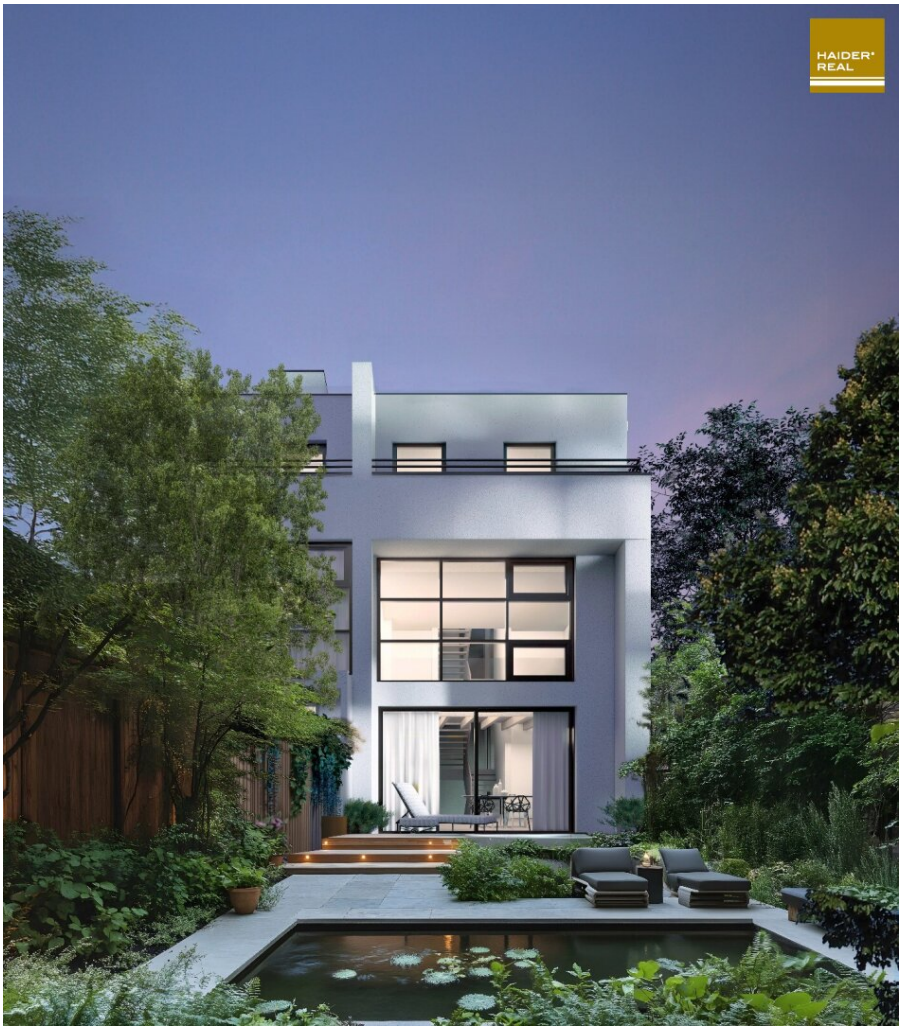
TOWNHOUSE in BESTER ZENTRUMSLAGE Architektur & Bauhandwerk & Ökologie



Objektnummer: 13879

Eine Immobilie von Haider Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	195,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	64,00 m²
Keller:	22,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,34
Kaufpreis:	1.490.000,00 €

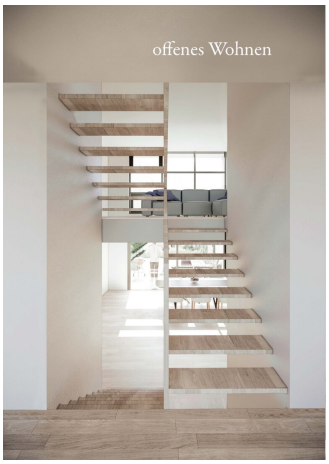
Ihr Ansprechpartner

Margot Flood

RÖSSLER Gebäudemanagement GmbH
Perfektastraße 55
1230 Wien

T +43 664 460 60 12
H +43 664 460 60 12

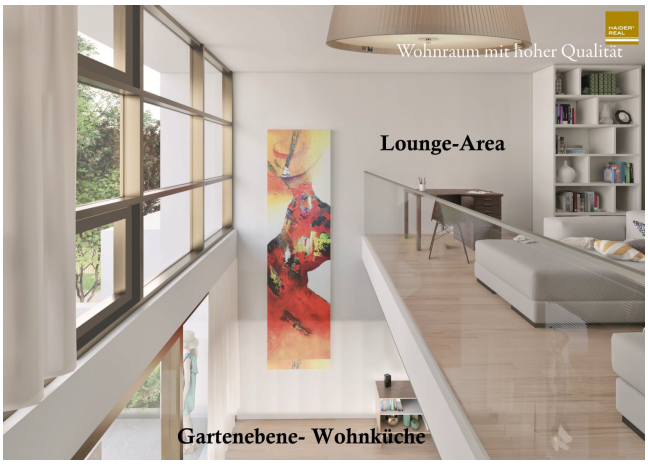
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



schwerelos
federleicht
lichterfüllt
klar

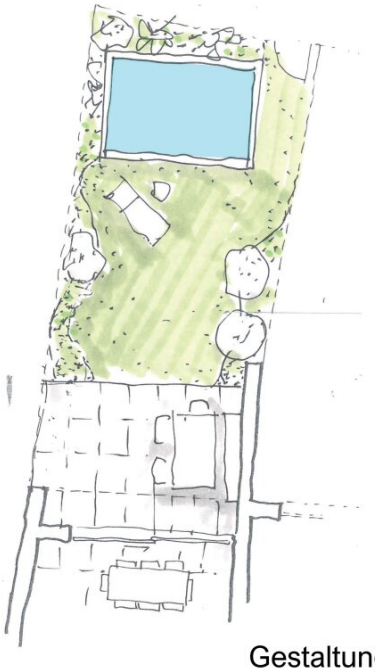
Freie Grünflächen und parkähnliche Gärten umschließen die Liegenschaft

GARTENANSICHT



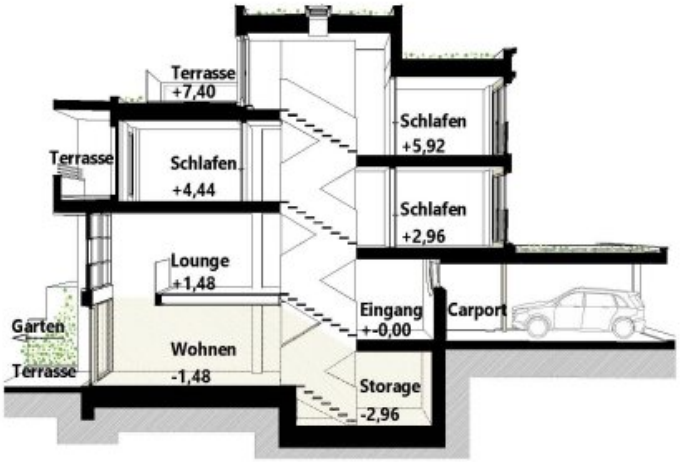
Gestaltungsvorschlag Garten / Patio

Gestaltungsvorschlag Garten / Patio

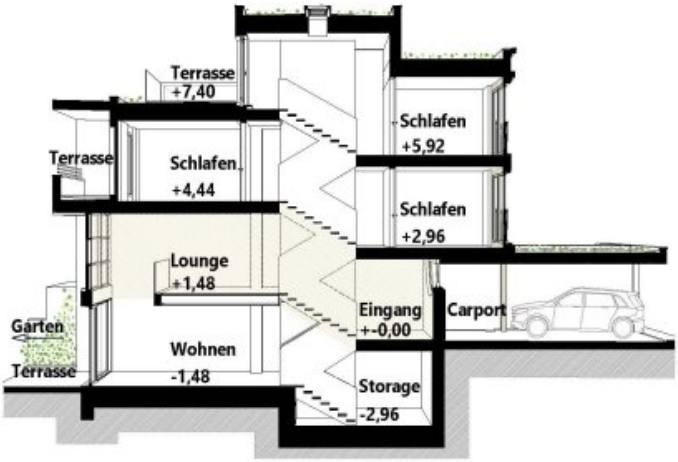


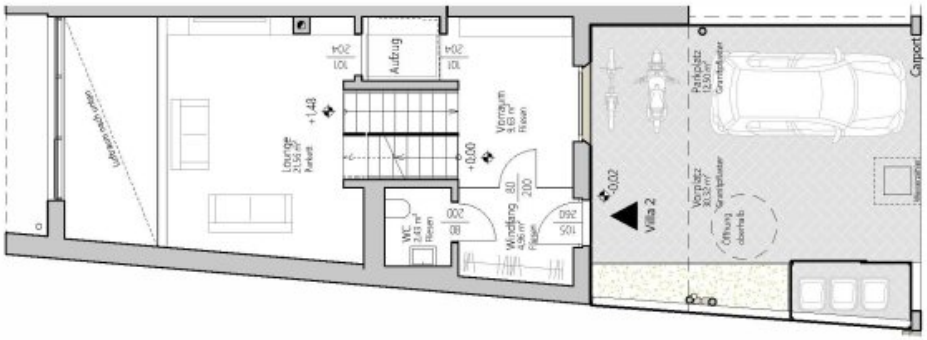
Gestaltungsvorschlag Garten / Patio

Villa 2 Gartengeschoß + Storage

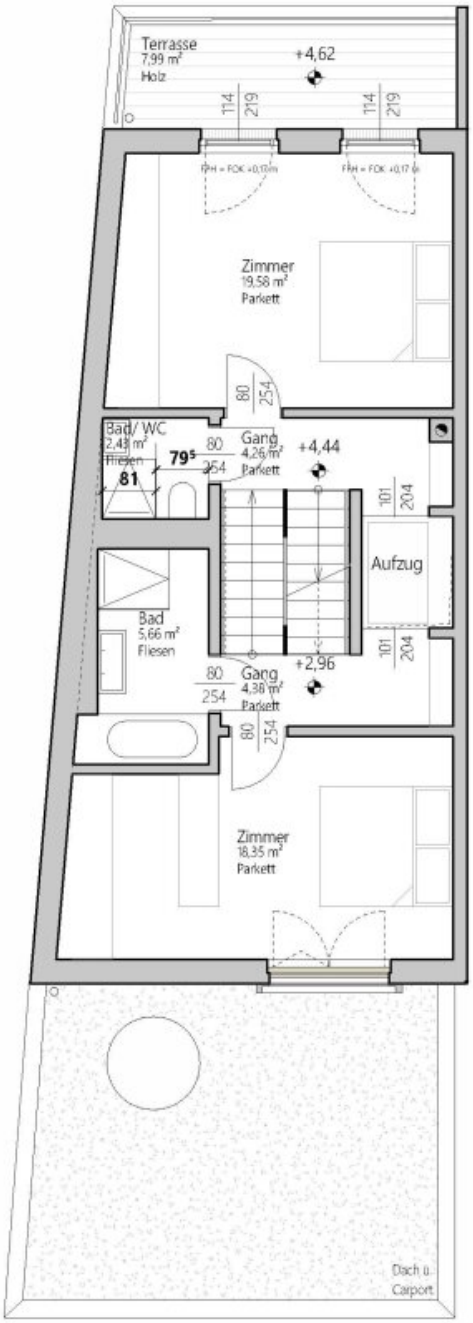


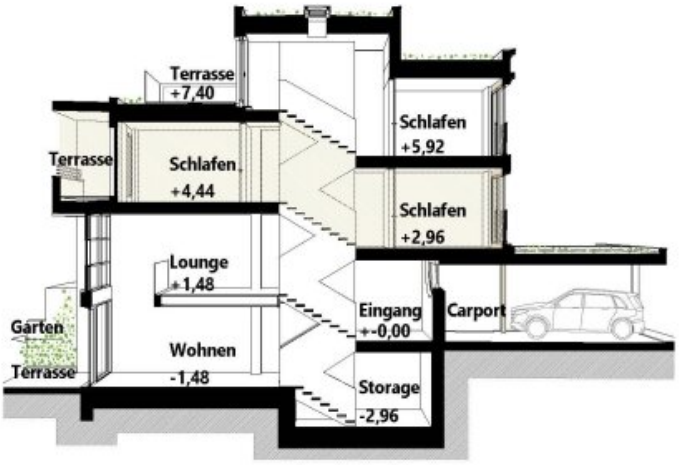
Villa 2 Eingang +Lounge



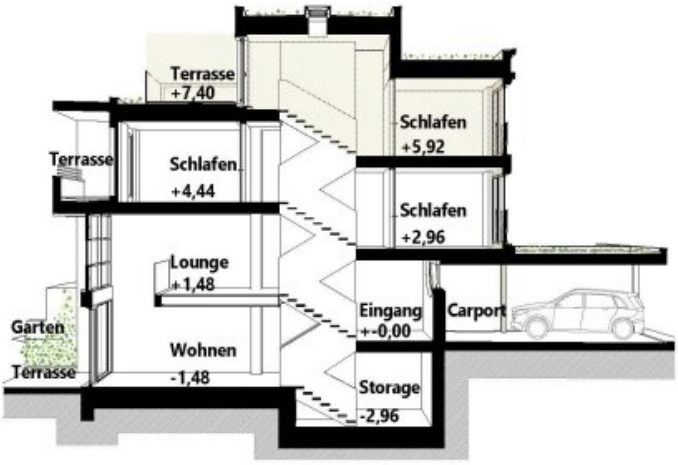


Villa 2 Obergeschoß





Villa 2 Dachgeschoß



Objektbeschreibung

DESHALB EINZIGARTIG:

++ Für zukünftige Herausforderungen gerüstet: **Photovoltaik, Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion, Rauchfang für Festbrennstoffe, Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Personenaufzug, Vorbereitung für E-Ladestation und Klimaanlage, EAW A++ bis B**

++ IN NUR 5 Minuten zu Fuß bei der Schnellbahn **- gleichzeitig eingebettet in herrliche Gärten inmitten eines historischen Stadtviertels!**

++ Hohe Kunst des Architektur und Bauhandwerks: **Handgefertigt, einzigartig, eine maßgefertigte Immobilie, kein charakterloses Haus von der Stange**

++ Angelehnt an den Stil Londoner Townhouses mit modernen Splitlevels

++ Ziegel Massivbauweise

++ EIGENGARTEN ausnahmslos eingerahmt von traumhaften Nachbarsgärten

++ Weinbergblick

Das Team **"NESTWERK" & SYNTAX ARCHITEKTUR** - allesamt selbst "URKlosterneuburger" - kennt die Stadt, ihre Bewohner, dessen Ansprüche und Bedürfnisse. **Sie sind hier selbst tief verwurzelt.** Dementsprechend erschaffen Sie ausnahmslos Bauwerke, - harmonisch eingegliedert in historischer Siedlungsstruktur, - mit überdurchschnittlich hoher Qualität und herausragender Architektur.

Die Zielsetzung - das Stadtbild mit **moderner, hochwertiger Architektur zu verbessern** wird von diesem **erfahrenen und herzlichen Team** bestmöglich umgesetzt.

Die Zielsetzung - einem zu Hause persönlichen Charakter zu geben, sich vom Mainstream abzuheben, wird mit dieser Villa erfüllt.

Die edle klassizistische Bauweise, angelehnt an den Stil von Londoner Stadt-Villen, bietet Splitlevels, die **nur um eine halbe Geschosshöhe versetzt** und über schwerelos anmutende Treppen miteinander verbunden sind. Die Folge: fließende Raumübergänge, die eine offene Wohnatmosphäre schaffen und gleichzeitig individuelle Rückzugsbereiche bieten, eine effiziente Flächennutzung durch die geringen Abstände zwischen den verschiedenen Ebenen.

Der so gewonnene Luftraum ermöglicht, einen lichtdurchfluteten Ausblick durch das Haus.

Auf einen Blick:

- **ZWEI großzügige Wohnbereiche als WOHNMITTELPUNKT :**
- **++Wohnküche ist über Luftraum und Splitlevel mit ++ Wohngalerie verbunden. Beide Ebenen teilen mächtige Glasflächen mit Gartenblick**
- **DREI GROSSE Schlafzimmer**
- **DREI Bäder**
- **GALERIE**
- **Personenlift**
- **überdachter PKW & Fahrrad & Motorrad Bereich**
- **RUHIGER EIGENGARTEN und DREI Terrassen**
- **Garten & Weinbergblick**

Energieeffizienz: Energieausweis der Kategorie A++ bis B sorgt für niedrige Betriebskosten und hohe Nachhaltigkeit

- **Heizung und Kühlung:** Luftwärmepumpe für Heizen und Kühlen, Steuerung der Fußbodenheizung pro Geschoß. Vorbereitung für Fancoils in den Wohnräumen
- **Heizsystem:** Zentralheizung über Luftwärmepumpe, verteilt über Fußbodenheizung. Individuelle Steuerungsmöglichkeiten je Geschoss, einfache Bedienbarkeit

- **Kaminsystem/Rauchfang** für Festbrennstoffe

- **Wohnraumlüftung:** Zweifach gefiltert, mit Wärmerückgewinnung und Sommernachtschaltung. Luftführung über Aufenthaltsräume (Zuluft) sowie Sanitärräume und Küche (Abluft)

- **Ziegel- Massivbauweise**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <6.000m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap