

# TOWNHOUSE in BESTER ZENTRUMSLAGE Architektur & Bauhandwerk & Ökologie



**Objektnummer: 13879**

**Eine Immobilie von Haider Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

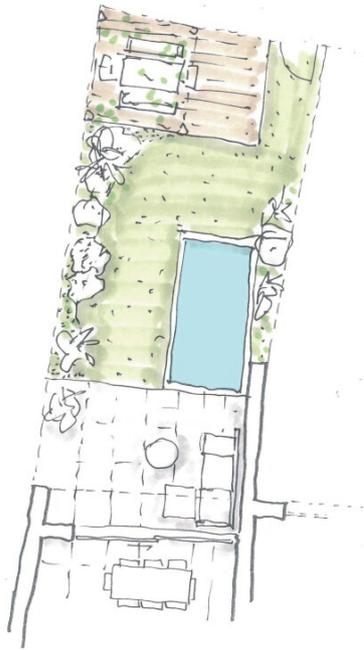


## Freie Grünflächen und parkähnliche Gärten umschließen die Liegenschaft

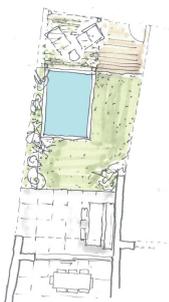


**GARTENANSICHT**





Gestaltungsvorschlag Garten / Patio

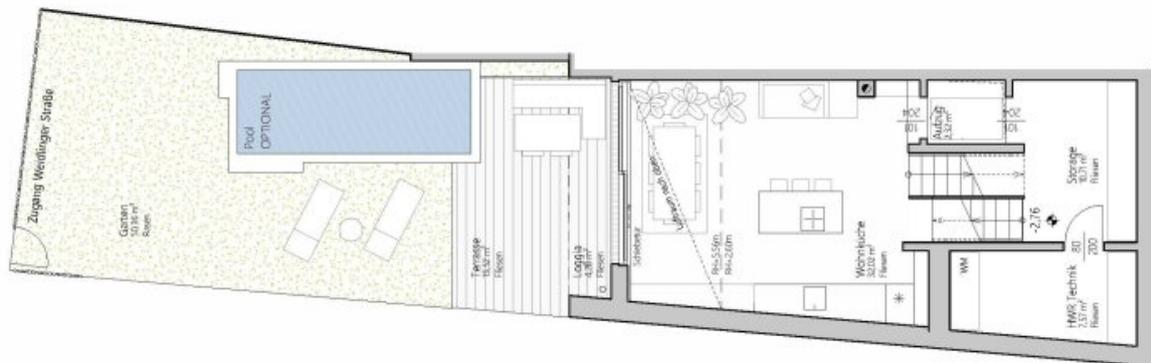
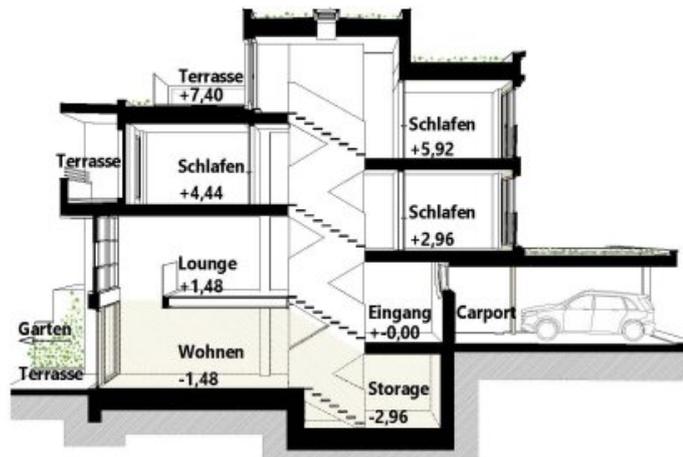


Gestaltungsvorschlag Garten / Patio

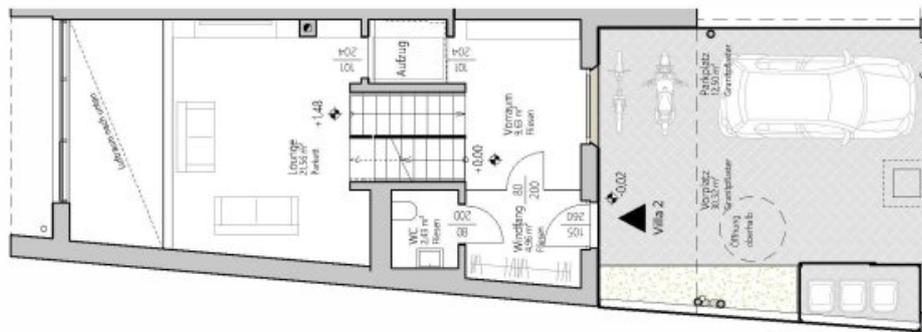


Gestaltungsvorschlag Garten / Patio

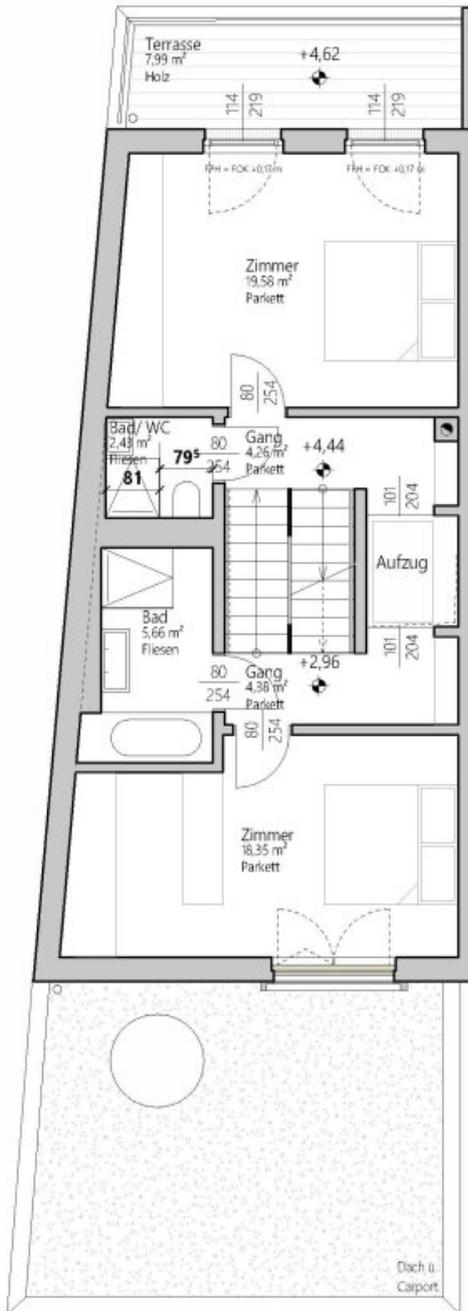
# Villa 2 Gartengeschoß + Storage



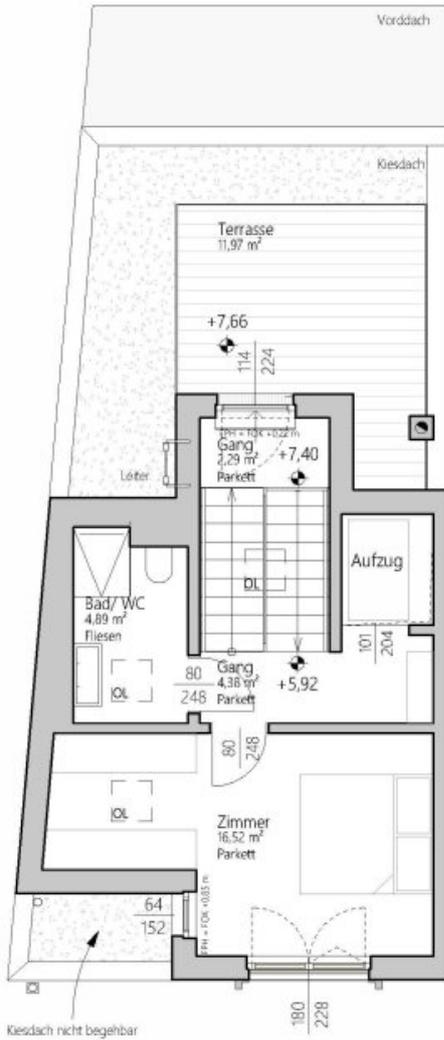
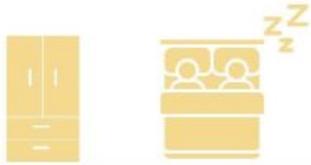
# Villa 2 Eingang + Lounge



# 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 Nachbargärten

**++** 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 Geschos. 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