

**Erstbezug: Traumhafte Doppelhaushälfte in
Klosterneuburg für 760.000 €!**



Objektnummer: 903

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Vogl-Gasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m²
Nutzfläche:	174,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	105,00 m²
Kaufpreis:	760.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Hardt

Die Immobilien GmbH
Mittelstraße 14

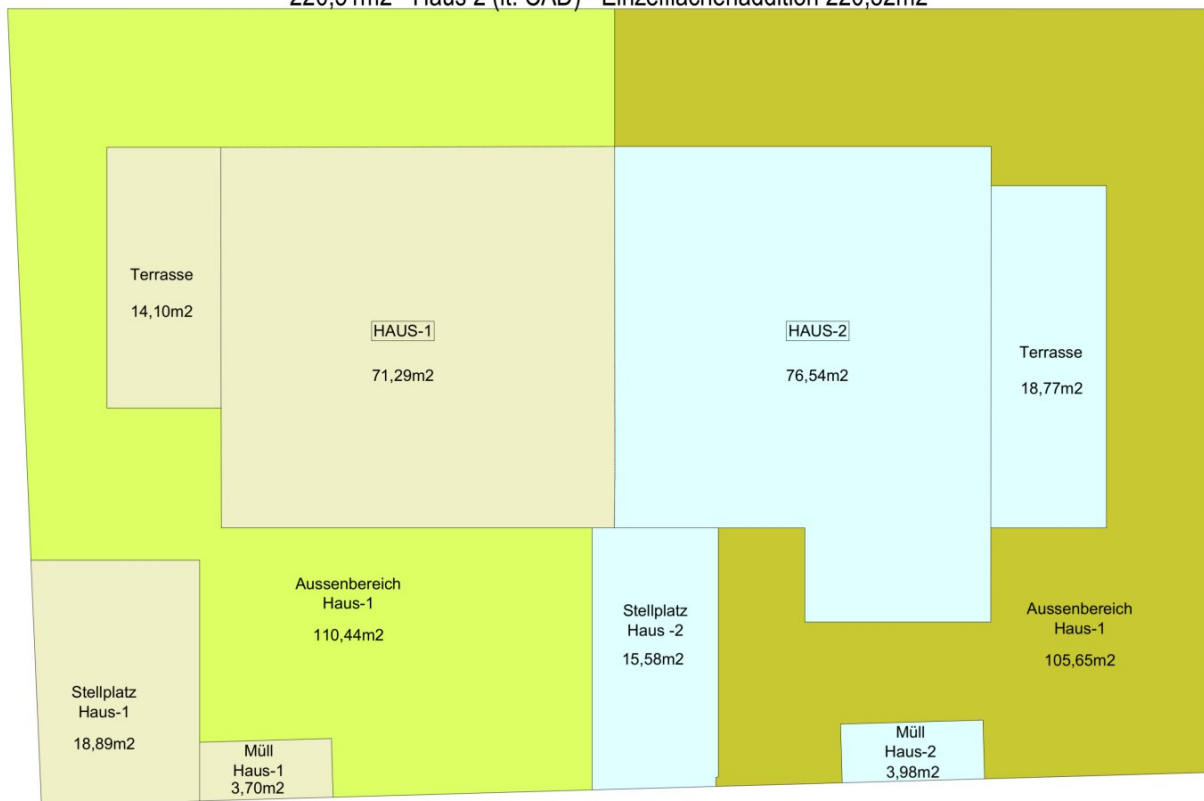




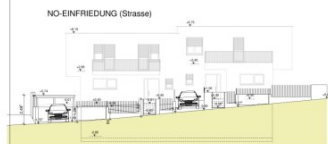
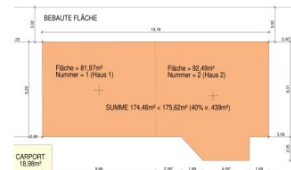


Grundlagenplan
Aussenbereich NWG

438,92m² gesamte Grundfläche
218,41m² - Haus 1 (lt. CAD) - Einzelflächenaddition 218,42m²
220,51m² - Haus 2 (lt. CAD) - Einzelflächenaddition 220,52m²



M 1 : 100.0 /13.04.2023



TECHNISCHE ANMERKUNGEN:

1. Die Pläne werden als Grundlage für die Ausführung verwendet.

2. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

3. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

4. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

5. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

6. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

7. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

8. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

9. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

10. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

11. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

12. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

13. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

14. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

15. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

16. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

17. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

18. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

19. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

20. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

21. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

22. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

23. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

24. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

25. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

26. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

27. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

28. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

29. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

30. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

31. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

32. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

33. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

34. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

35. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

36. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

37. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

38. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

39. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

40. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

41. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

42. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

43. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

44. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

45. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

46. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

47. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

48. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

49. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

50. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

51. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

52. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

53. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

54. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

55. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

56. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

57. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

58. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

59. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

60. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

61. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

62. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

63. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

64. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

65. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

66. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

67. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

68. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

69. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

70. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

71. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

72. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

73. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

74. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

75. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

76. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

77. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

78. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

79. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

80. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

81. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

82. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

83. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

84. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

85. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

86. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

87. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

88. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

89. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

90. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

91. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

92. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

93. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

94. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

95. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

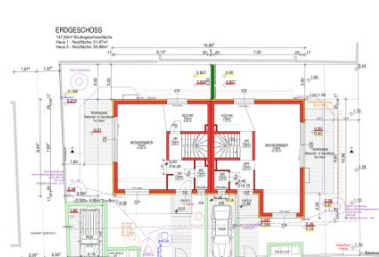
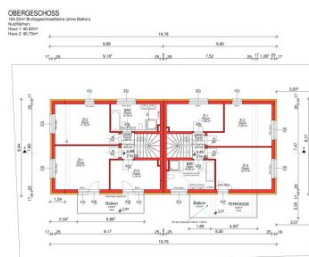
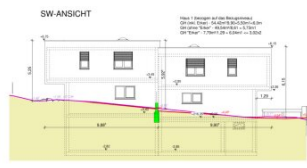
96. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

97. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

98. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

99. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

100. Die Ausführung ist nach den Regeln der Technik zu erfolgen.



PARCE

EINREICHPLAN ABCD

über den restlichen Abriss des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Doppelhauses mit Keller, inkl. Garstellplatz und Gebäudewandlungen in 18052 Kastenreueburg, St. Egon Recovery 47

Grst. Nr. 18052

EZ Nr. 1217

Kat. Gemark. Kastenreueburg

BAUHERR USP Universitätsstrasse Projekt GmbH

Heinrichstraße 2

2231 Straßhof an der Nordbahn

PLANVERFASSER

BAUFÜHRER

BEHÖRDE

Darstellung: Grundriss M 1 : 100

Ansichten M 1 : 100

Schnitt M 1 : 100

Lageplan M 1 : 250

PLAN Nr.: DVG47 EP2005

PL 1

INDEX

gez.: IAS

geg.: IAS

Datum: 21.05.2022

Objektbeschreibung

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 116m² erstreckt sich dieses gemütliche Zuhause über zwei Ebenen und vier gut geschnittene und große Zimmer. Zusätzlich stehen Ihnen 57m² Keller zur Verfügung. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltung, sei es für ein gemütliches Familienleben oder andere persönliche Wohnträume.

Die Außenflächen laden zum Verweilen im Freien ein und am Balkon blicken Sie auf das Stift Klosterneuburg sowie auf die umliegende Natur, während Sie auf Ihrer Terrasse entspannen können oder mit Freunden im Garten feiern. Die verschiedenen Ausblicke - Stadtblick, Fernblick und der beruhigende Grünblick - machen jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis.

Die technische Ausstattung dieses Hauses lässt keine Wünsche offen. Die Fußbodenheizung auf allen Ebenen sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, während die Luftwärmepumpe umweltfreundliches Heizen ermöglicht. Die 3-Scheiben Verglasung und die Ziegelmassiv Bauweise mit Vollwärmeschutz sorgen für absolute Energieeffizienz. Das Badezimmer mit Fenster und einer einladenden Badewanne sowie einer bodenebenen Dusche bieten Ihnen einen Rückzugsort zur Entspannung.

Zusätzlich profitieren Sie von zwei WCs, die den Alltag für Familien oder Gäste erheblich erleichtern. Ein eigener Pkw Stellplatz ist ebenso vorhanden.

Es handelt sich bei dieser Immobilie um einen Eigengrund und nicht um einen Pachtgrund.

Das Haus ist belagsfertig ausgeführt (ohne Küche, Waschbecken, WCs, Badewanne, Duschtassen, Armaturen, Malerei, Innentüren, Fensterbänke und Bodenbeläge). So können Sie Ihrer Individualität beim Interior Design freien Lauf lassen. Gerne können Sie den Bauträger gegen Aufpreis mit der schlüsselfertigen Ausführung beauftragen oder eigene Handwerker heranziehen.

Dasselbe gilt für eine Photovoltaik- Anlage (die Leitungen vom Dach bis in den Technikraum im Keller wurden bereits eingezogen), eine Kfz-Elektroladestation, eine Klimaanlage oder eine Alarmanlage.

Lassen Sie sich von der harmonischen Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Umgebung überzeugen. Diese Doppelhaushälfte in Klosterneuburg ist mehr als nur ein Haus - es ist IHR neues Zuhause.

Der Kaufpreis von 760.000,00 € ist eine Investition in Ihre Zukunft, in ein Leben voller Komfort und Lebensqualität. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern zu lassen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <3.250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <4.000m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <5.250m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <1.500m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap