3-Zimmer Terrassenwohnung in Klosterneuburg-Weidling – belagsfertige oder schlüsselfertige Übergabe möglich

Wohnraum

Objektnummer: 2763

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,99 m²
Nutzfläche:	145,27 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	8,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,39 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	581.000,00 €

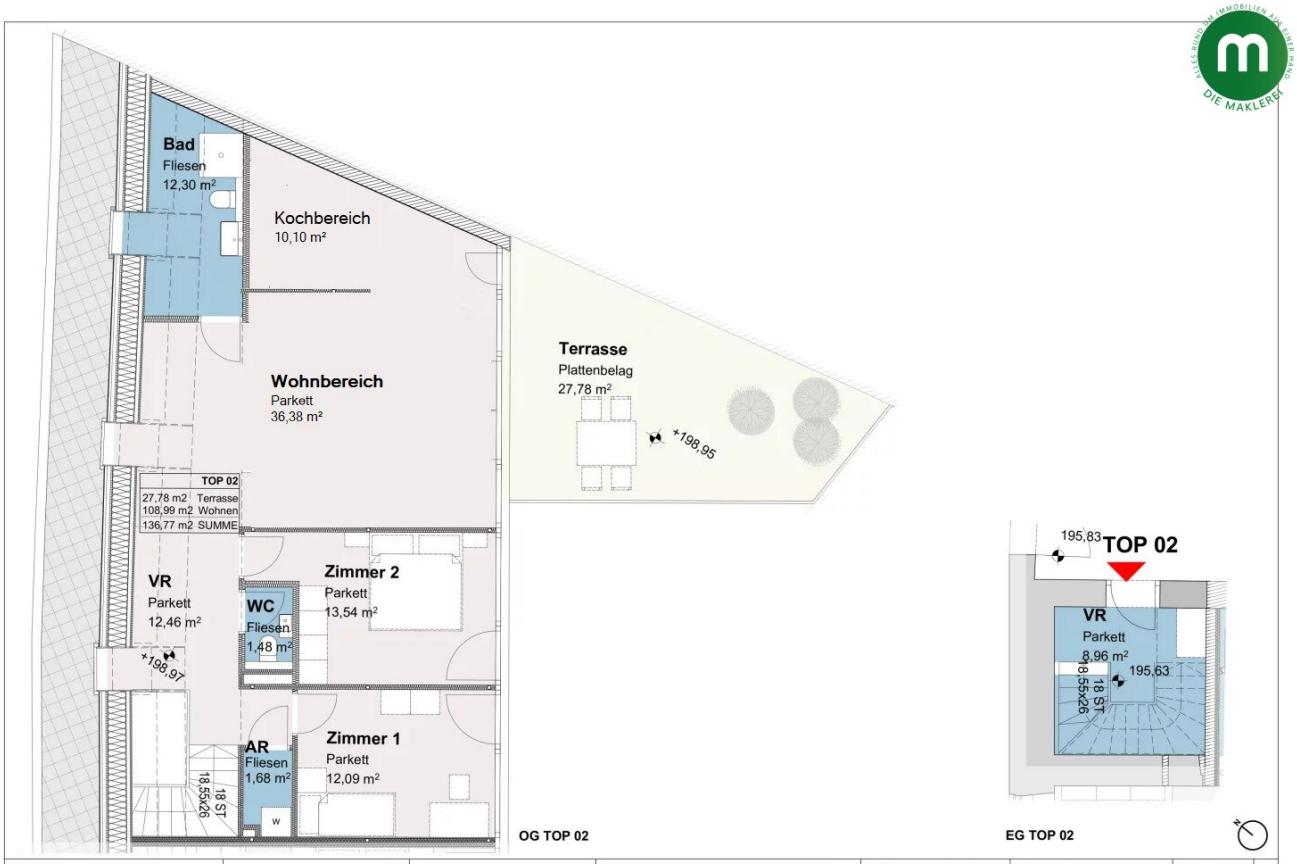
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

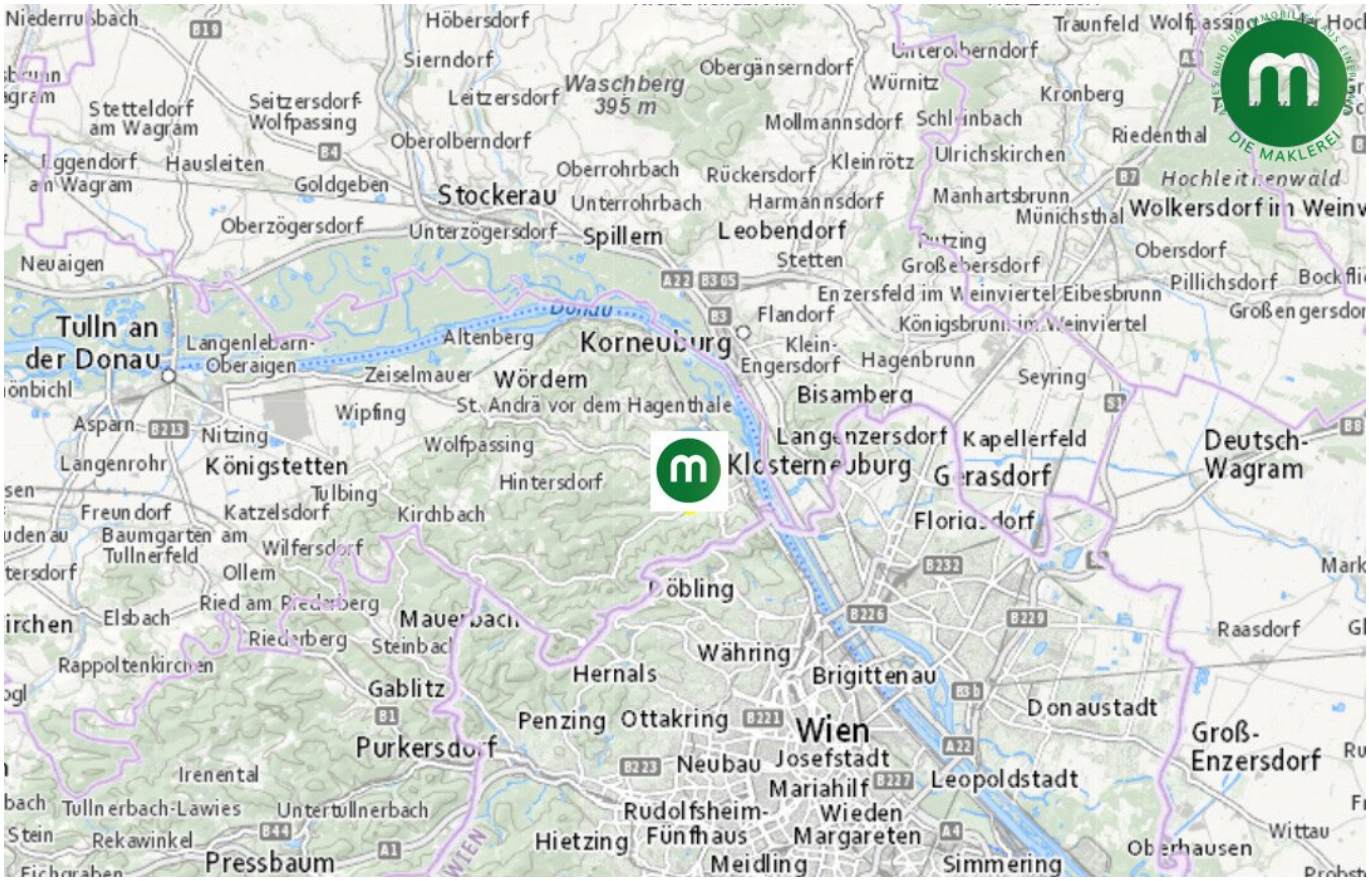
Ihr Ansprechpartner

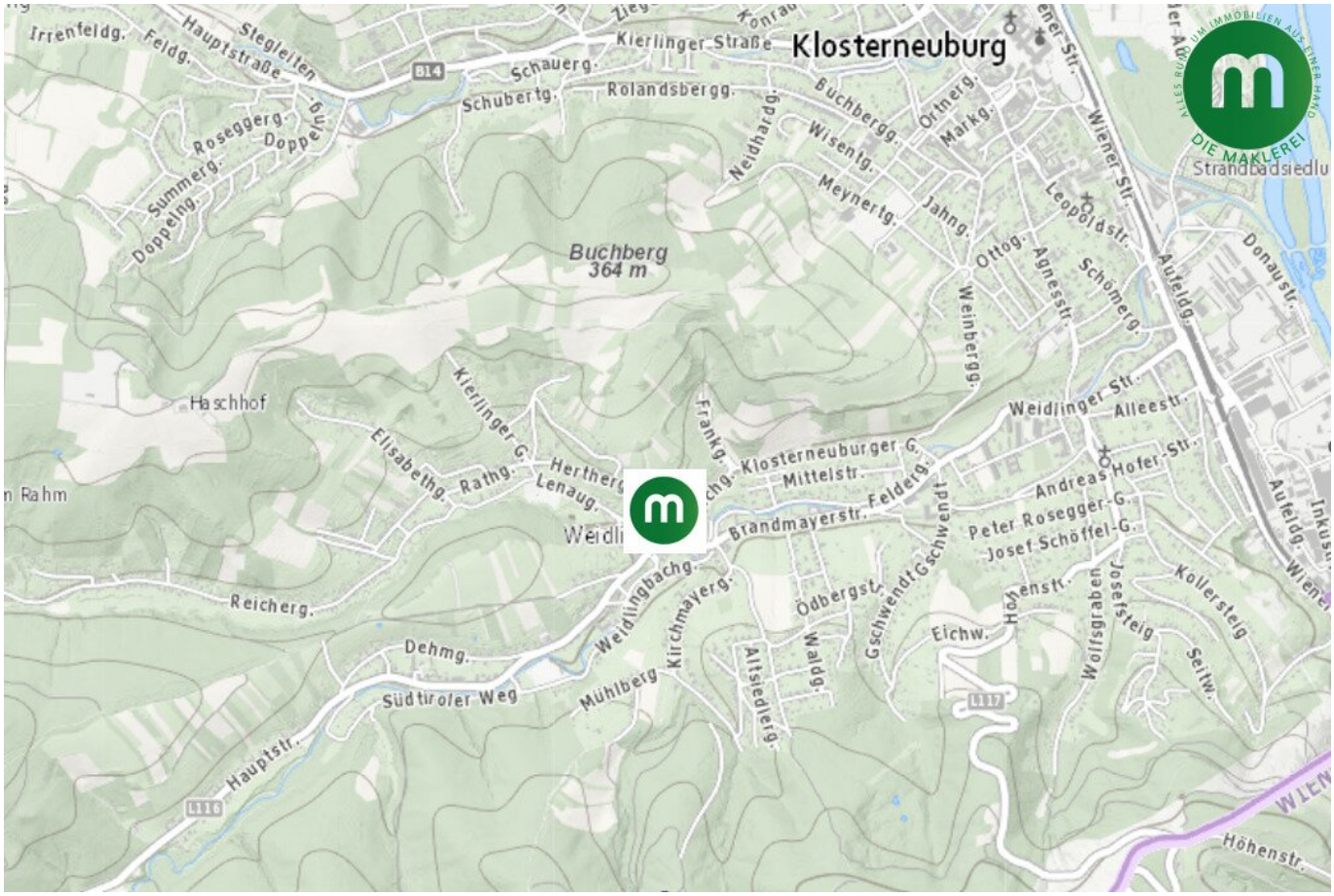
Pino Reinhard Lux

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 6/2. Stock
1040 Wien



BAUVORHABEN **WOHNGEBÄUDE**		Alle Masse sind Rohbaumasse. Naturmasse können abweichen. KOTEN PRÜFEN! NATURMASSE SIND VOR ORT ZU NEHMEN! Unverbindliche Plankopie! Änderungen und Abweichungen in der Planung und Bauausführung sind vorbehalten, sowie Änderungen, die von der Bauaufsicht vor Ort entschieden werden. Stand: Polierplanung Index A	Der Möblierungsvorschlag ist nicht Gegenstand der Planung und dient nur der besseren Orientierung. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich.	PLANINHALT VERKAUFSPLÄNE **TOP 02 / EG-OG**	DATUM **30.08.2023** INDEX **B** MASSSTAB **1:66**	WEID


Niederrußbach
Höbersdorf
Sierndorf
Waschberg
395 m
Obergänserndorf
Traunfeld
Wolfpassing
Unterolberndorf
Würnitz
Kronberg
Stetteldorf
am Wagram
Seitzersdorf-
Wolfpassing
Leitzersdorf
Mollmannsdorf
Schleinbach
Riedenthal
Oberolberndorf
Ulrichskirchen
Hausleiten
Goldgeben
Oberrohrbach
Rückersdorf
Kleinrötz
Hochleithenwald
Stockerau
Unterrohrbach
Harmannsdorf
Manhartsbrunn
Münichsthal
Wolkersdorf im Weinv
Oberzögersdorf
Unterzögersdorf
Spillern
Leobendorf
Obersdorf
Neuaigen
Stetten
Großebersdorf
Pillichsdorf
Enzersfeld im Weinviertel
Eibesbrunn
Flandorf
Königsbrunn im Weinviertel
Tulln an
der Donau
Langenlebarn-
Oberaigen
Altenberg
Korneuburg
Klein-
Engersdorf
Hagenbrunn
Zeiselmauer
Wördern
Bisamberg
Seyring
Wipfing
St. Andrä vor dem Hagenthale
Asparn
Nitzing
Wolfpassing
Langenzersdorf
Kapellerfeld
Deutsch-
Wagram
Langenrohr
Königstetten
Klosterneuburg
Gerasdorf
Tulbing
Hintersdorf
Freundorf
Katzelsdorf
Kirchbach
Baumgarten am
Tullnerfeld
Wilfersdorf
Ollem
Döbling
Ried am Riederberg
Elsbach
Mauerbach
Raasdorf
Steinbach
Rappoltenkirchen
Hernals
Währing
Brigittenau
Gablitz
Penzing
Ottakring
Wien
Donaustadt
Groß-
Enzersdorf
Purkersdorf
Neubau
Josefstadt
Irenental
Mariahilf
Leopoldstadt
Tullnerbach-Lawies
Untertullnerbach
Rudolfsheim-
Fünfhaus
Wieden
Rekawinkel
Hietzing
Margareten
Wittau
Pressbaum
Meidling
Simmering
Oberhausen


Klosterneuburg
Kierlinger Straße
Buchberg
364 m
Haschhof
Weidlingbachg.
Brandmayerstr.
Mittelstr.
Klosterneuburger G.
Weidlinger Str.
Alleestr.
Wiener Str.
Leopoldstr.
Donaustr.
Autelg.
Weinbergg.
Schauerg.
Schubertg.
Rolandsbergg.
Buchbergg.
Wisentg.
Meynertg.
Jahng.
Ottog.
Agnesstr.
Schömerg.
Ortnerg.
Markg.
Neidhardg.
Rosseggerg.
Doppelng.
Summerg.
Kierlinger G.
Elisabethg.
Rathg.
Hertherg.
Lenaug.
Franzg.
Andreas Hofer-Str.
Peter Rosegger-G.
Josef Schöffel-G.
Feldergg.
Gschwendtg.
Gschwendt
Ödbergstr.
Höhenstr.
Eichw.
Wolfsgraben
Josefsteig
Kollersteig
Seitw.
Reicherg.
Dehmg.
Südtiroler Weg
Mühlberg
Kirchmayerg.
Altsiedlerg.
Waldg.
Hauptstr.
L116
L117
B14
Irrenfeldg.
Feldg.
Hauptstraße
Steglleiten
Höhenstr.
DIE MAKLEREI

Objektbeschreibung

Inmitten eines der schönsten Ortsteile von Klosterneuburg entsteht ein einzigartiges Wohnprojekt, das modernes Design mit höchstem Wohnkomfort verbindet.

Die angebotene **Eigentumswohnung liegt im 1. OG** einer neu errichteten Wohnanlage und besticht mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer großzügigen Terrasse. Mit einer **Wohnfläche von rund 109 Quadratmetern**, **2 Schlafzimmern** und einer **offenen Wohnküche** wird hier ein perfektes Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare geschaffen. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, während **die südöstlich ausgerichtete Terrasse** mit knapp **28 Quadratmetern** genügend Platz für Erholung im Freien bieten. Dank des vielseitigen Grundrisses bietet sich hier ebenfalls eine **Ausführung als 4-Zimmer-Wohnung** an.

Besonders hervorzuheben ist die **hochwertige Ausstattung in der schlüsselfertigen Variante**, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. **Eichenparkett** in den Wohnräumen, edle **Feinsteinzeugfliesen** in den Bädern und Vorzimmern sowie eine exklusive **Sanitärausstattung von Laufen und Grohe** garantieren ein stilvolles Ambiente.
Eine **Fußbodenheizung** in allen Räumen sorgt für angenehme Wärme, während **elektrische Raffstores** auf der Südseite ein angenehmes Raumklima ermöglichen.

Der nachhaltige Bau setzt auf moderne Technik: Eine effiziente **Erdwärmeheizung mit Tiefensonden** versorgt das Haus mit umweltfreundlicher Energie, während eine ergänzende **Photovoltaik-Anlage** zusätzlich saubere Wärme bereitstellt.

Zusätzlichen Komfort bieten ein **Kellerabteil**, ein **Kinderwagen**- und **Fahrradabstellraum** sowie eine hauseigene **Tiefgarage** mit insgesamt elf Stellplätzen, die zusätzlich angekauft werden können. Ein Müllraum in der Nähe des Eingangsbereichs sorgt für praktische Entsorgungsmöglichkeiten.

Das Objekt wird **belagsfertig** um 581.000 Euro angeboten, sodass Käufer ihre individuelle Ausstattung frei wählen können. Alternativ besteht die **Möglichkeit einer schlüsselfertigen Übergabe gemäß der detaillierten Bau- und Ausstattungsbeschreibung** zum Preis von 620.000 Euro.

Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zu grünen Naherholungsgebieten ebenso aus wie durch die gute Erreichbarkeit der Wiener City. Alles Notwendige für den täglichen Bedarf, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und ein reichhaltiges Kultur- und Gastronomieangebot finden Sie unmittelbar in Klosterneuburg.

Gemeinsam mit unseren Finanzierungspartnern können wir Ihnen hier maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle anbieten.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap