Hill Side – One Nine Six - Top 3 "Großzügige Maisonette mit Garten, Dachterrasse & Weitblick"

Wiener Straße 196, Top 3, Visualisierung

Objektnummer: 5333/5951

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,45 m²
Nutzfläche:	160,45 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	99,82 m²
Keller:	9,02 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,49
Kaufpreis:	1.299.000,00 €

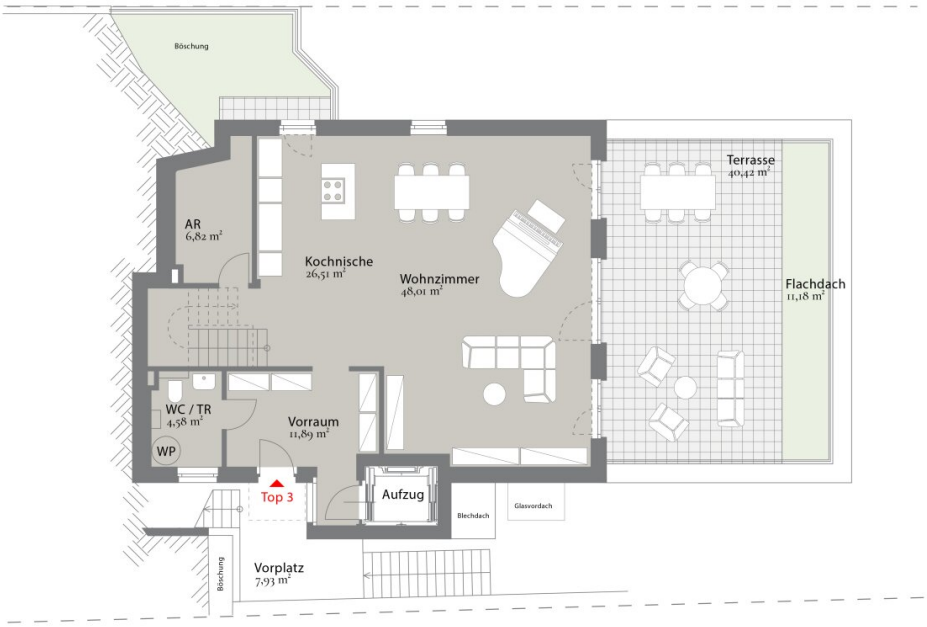
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Tatiana Sagmeister & Büroteam

IFIN Immobilien GmbH
Nibelungengasse 8/3b



N

Wohnfläche: ca. **160,45 m²**
Terrasse: ca. **66,18 m²**
Garten: ca. **99,82 m²**
Einlagerungsraum: ca. **9,02 m²**

Top 3 (Ebene 1), 2. Obergeschoss

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

Top 3 (Ebene 2), 3. Obergeschoss

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

Objektbeschreibung

Stil hat ein Zuhause – ziehen Sie einfach ein.

In Klosterneuburg, an der Wiener Straße 196, entsteht ein modernes Wohnprojekt mit nur drei exklusiven Einheiten.

Die durchdachte Architektur in Kombination mit hochwertigen Materialien bietet ein ideales Zuhause für Menschen mit Anspruch an Design, Komfort und Lebensqualität.

Hier beginnt Ihr neues Kapitel

Das Wohnhaus umfasst **drei großzügige Wohnungen,** die sich auf drei oberirdische Geschosse verteilen – jede mit privatem Freiraum in Form von Garten oder Terrasse.

Die Erschließung erfolgt über eine stilvolle Außentreppe und einen modernen Lift.

Im Untergeschoß befinden sich vier PKW-Stellplätze (€ 40.000 extra pro Stellplatz), Einlagerungsräume und ein Fahrradabstellraum.

Dein Raum. Dein Rhythmus. Dein Leben.

Das Gebäude wird in **HolzHybrid Bauweise** mit einem Wärmedämmverbundsystem errichtet. Diese Bauweise vereint die ökologischen und konstruktiven Vorteile des nachwachsenden Rohstoffs Holz mit der Stabilität und Massivität von Beton.

Durch die Kombination beider Materialien entstehen hoch energieeffiziente, langlebige und ressourcenschonende Gebäude mit hervorragendem Wohnklima.

Die vorgefertigten Holzelemente ermöglichen eine präzise und zeitsparende Bauweise, während das Wärmedämmverbundsystem für einen optimalen Wärmeschutz sorgt.

Zusätzlich verbessert die Holzbauweise die CO?-Bilanz und bietet eine angenehme, natürliche Atmosphäre im Innenraum.

Bester Energiestandard A++: Fenster mit **Dreifachverglasung**, moderne **Fußbodenheizung** sowie hochwertige Parkett- und Fliesenböden runden das Angebot ab.

Jede Wohneinheit verfügt über einen **privaten Aufzug**, der direkt in die Wohnung führt. Dieser **exklusive Komfort** gewährleistet diskrete, barrierefreie Erreichbarkeit sowie höchsten Wohnwert und ist ein bedeutendes Alleinstellungsmerkmal für anspruchsvolle Käufer.

Top 3: Großzügige Maisonette mit Garten, Dachterrasse & Weitblick

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer- Maisonettewohnung vereint das Raumgefühl eines Hauses mit der Leichtigkeit moderner Architektur.

Sie erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss und bietet weitläufige Innenräume, sonnige Terrassen sowie einen privaten Garten – ein echtes Unikat!

Ebene 1 (2. Obergeschoss): Wohnen mit Weitblick

Die erste Wohnebene bietet einen offenen, loftartigen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche (ca. 74,5 m² gesamt), der sich über große Glasfronten zur Hauptterrasse (ca. 40,1 m²) öffnet.

Der ideale Ort für sonnige Frühstücke, Dinnerpartys oder entspannte Auszeiten im Freien.

Ein Abstellraum, separates WC und großzügiger Vorraum ergänzen diese Ebene.

Ebene 2 (3. Obergeschoss): Rückzugsort mit Privatsphäre

Im oberen Geschoss befinden sich drei ruhige Schlafzimmer, zwei moderne Badezimmer sowie ein zentraler Flur und ein großzügiger Schrankraum.

Jedes Zimmer ist separat begehbar. Die zweite Terrasse

(ca. 25,7 m²) liegt in Nordost-Ausrichtung – ideal für entspannte Stunden.

Der private Garten mit rund 100 m² ist eine absolute Rarität im Dachgeschoss und macht dieses Zuhause einzigartig.

Termine

Baustart (geplant): Q4 2025

Fertigstellung (geplant): Q1 2027

Highlights

- Wohnfläche: ca. 160,45 m²

- Terrasse: ca. 66,18 m²

- Gartenfläche: ca. 99,82 m²
- Einlagerungsraum: ca. 9,02 m²
- 4 Zimmer, 2 Terrassen
- Großzügiger Abstellraum
- Lift direkt bis zur Wohnung

Stadtnahe Ruhelage mit perfekter Anbindung

Die Liegenschaft befindet sich nur rund 5 Autominuten vom **Stadtzentrum Klosterneuburg** entfernt und bietet gleichzeitig eine schnelle Anbindung nach Wien – sowohl mit dem Auto über die B14 als auch öffentlich über die S-Bahn-Station Weidling, die fußläufig erreichbar ist.

Von dort gelangen Sie in rund 20 Minuten zum **Bahnhof Wien Heiligenstadt** und haben Anschluss an das gesamte Wiener Verkehrsnetz.

Nahversorgung & Infrastruktur

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Supermärkte (z. B. BILLA, Hofer, Lidl) innerhalb weniger Minuten erreichbar
- Apotheke, Postfiliale und Bankfilialen in der Nähe
- Mehrere Kindergärten und Schulen – darunter die beliebte **Volksschule Weidling** und das **BG/BRG Klosterneuburg**
- Ärztezentrum und das Landesklinikum Klosterneuburg in kurzer Distanz

Grünes Lebensumfeld & Freizeitmöglichkeiten

Trotz der ausgezeichneten Erreichbarkeit bietet die Lage einen hohen Freizeit- und Erholungswert:

- Die Donauauen und der Kahlenbergerdorf-Radweg liegen praktisch vor der Haustür

- Das **Stift Klosterneuburg,** der Weidlinger Bach und zahlreiche Wanderwege im Wienerwald bieten ideale Naherholungsräume für die ganze Familie

- Sportmöglichkeiten wie das **Happyland Klosterneuburg** (mit Freibad, Hallenbad, Fitness und Tennis) befinden sich in unmittelbarer Nähe

- Das beliebte **Stars Fitness** Klosterneuburg ist ebenfalls schnell erreichbar

- Die **Pionierinsel** in Klosterneuburg gilt als echter Geheimtipp für Natur- und Erholungssuchende. Eingebettet zwischen der Donau und dem Augebiet, bietet dieses idyllische Naherholungsgebiet großzügige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie unmittelbaren Zugang zum Wasser. Auch für Ihre Vierbeiner ist ausreichend Platz zum Toben, Schnuppern und Entdecken – die naturnahe Umgebung macht die Pionierinsel zum idealen Ort für Mensch und Tier gleichermaßen.

Weitere Informationen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit

Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien
www.ifin.at

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap