

## Hill Side – One Nine Six - Top 1 "Gartenwohnung mit großzügiger Terrasse"



Wiener Straße 196, Aussenvisualisierung

**Objektnummer: 5333/5949**

**Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,39 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	117,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	49,77 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,49
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

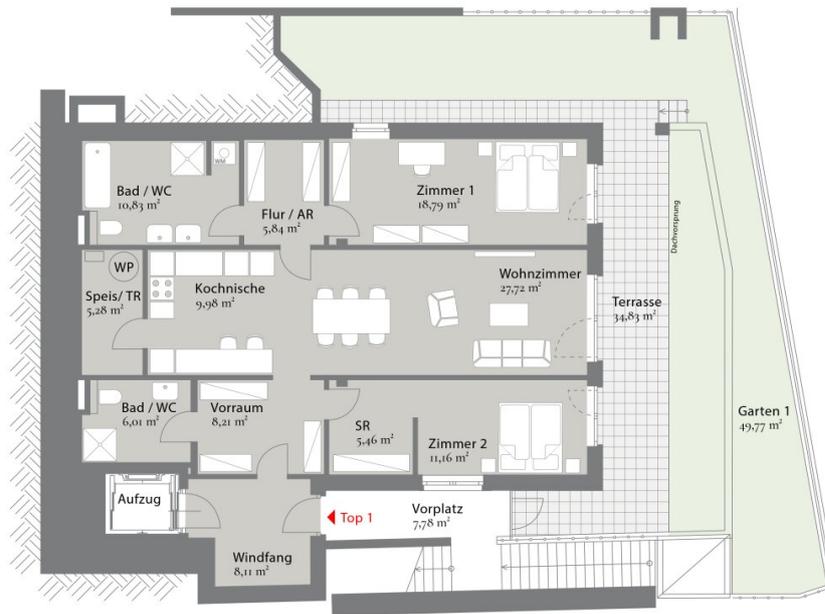


**Tatiana Sagmeister & Büroteam**

IFIN Immobilien GmbH  
Nibelungengasse 8/3b







Wohnfläche: ca. 117,39 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: ca. 34,83 m<sup>2</sup>  
 Garten: ca. 49,77 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: ca. 5,10 m<sup>2</sup>

**Top 1, Erdgeschoss**

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<sub>2</sub>-Bilanz und bietet eine angenehme, natürliche Atmosphäre im Innenraum.

**Bestener 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 1: Gartenwohnung mit großzügiger Terrasse**

Diese exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und großzügige Freiflächen – ideal für alle, die modernen Wohnkomfort schätzen.

### **Grundriss & Ausstattung**

Der zentrale Wohn-/Essbereich mit offener Küche (ca. 27,72 m<sup>2</sup> + 9,98 m<sup>2</sup>) bildet das Herzstück der Wohnung.

Großzügige Fensterflächen eröffnen den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem Eigengarten – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Die beiden Schlafzimmer (ca. 18,79 m<sup>2</sup> und 11,16 m<sup>2</sup>) sind getrennt begehbar und bieten viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Zwei stilvolle Bäder (eines mit Badewanne, eines mit Badewanne & Dusche), ein separater Abstellraum, ein Technikraum sowie ein Vorraum mit Garderobe runden das durchdachte Raumkonzept ab.

Die nordostseitig ausgerichtete Terrasse lädt zum Verweilen ein – ob Frühstück an der Sonne oder Sommerabende mit Gästen.

Der anschließende Gartenbereich schafft ein privates Refugium mit viel Platz für Entspannung.

### **Termine**

Baustart (geplant): Q4 2025

Fertigstellung (geplant): Q1 2027

### **Highlights**

- Wohnfläche: ca. 117,39 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 34,83 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 49,77 m<sup>2</sup>
- Einlagerungsraum: ca. 5,10 m<sup>2</sup>

- 2 Badezimmer
- Speis / Technikraum
- Lift direkt bis zur Wohnung
- Barrierefreier Zugang

## **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 Landeskrankenhaus 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](http://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