

**OPEN HOUSE 4.Oktober 13-15 Uhr**



**Objektnummer: 5853/3546**

**Eine Immobilie von REAL3 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hintersdorfer Straße 31b
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	134,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	135,71 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 45,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	740.000,00 €
Betriebskosten:	221,76 €
USt.:	22,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



REAL3 Immobilien GmbH

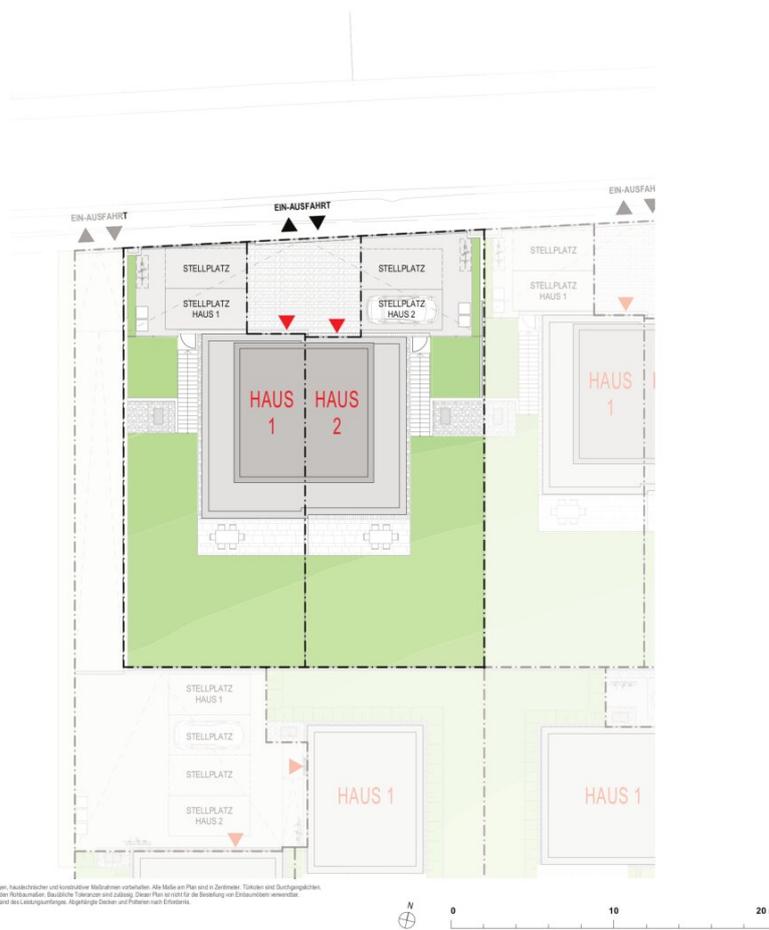








HINTERSDORFER STRASSE 31K  
LAGEPLAN



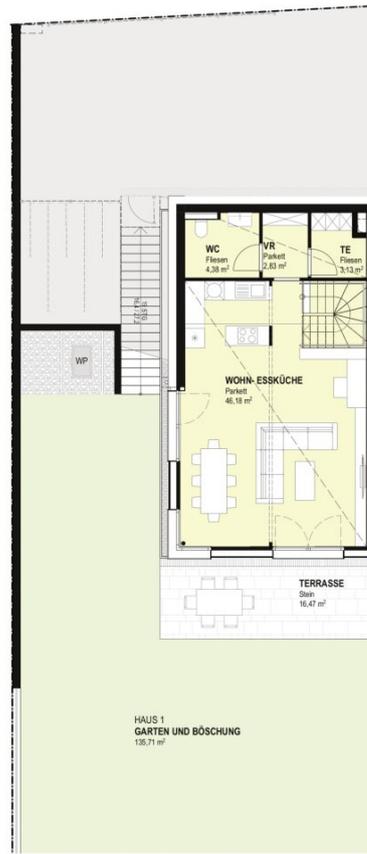
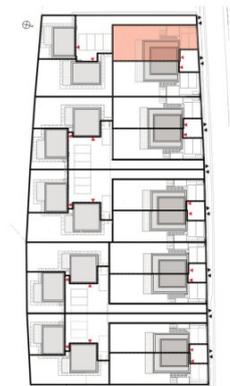
Unverbindliche Planzeichnungen. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Behinderungen, haarscharferecher und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Türschwellen, Treppen und Durchgangsbreiten, Höhenangaben beziehen sich auf FDK, Lagen-, Höhen- und Richtungsangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln anwendbar. Bitte beachten, dass die Möblierung in der Regel nicht abgestimmt wird mit dem Gegenstand des Lieferungsgegenstandes. Angehörige Zeichen- und Planer nach Einverständnis.

Planbild 02.08.2022



HINTERSDORFER STRASSE 31K  
HAUS 1  
GRUNDRISS EG

WOHNNUTZFLÄCHE	134,97 m <sup>2</sup>
TERRASSE	29,30 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ	25,00 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	135,71 m <sup>2</sup>



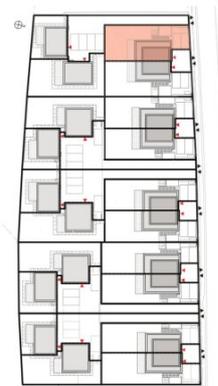
HAUS 1  
GARTEN UND BÖSCHUNG  
135,71 m<sup>2</sup>

Unverbindliche Planzeichnungen. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Bauteilumlagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Türschwelle und Durchgangshöhen. Höhenangaben beziehen sich auf FDK, Lagen-, Höhen- und Richtungsangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln anwendbar. Bitte beachten: mehrere Diebstahlwarnung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Lieferumfangs. Abgebildete Decken- und Fußboden nach Einbauzeitpunkt.  
Planstand 22.08.2022



HINTERSDORFER STRASSE 31K  
HAUS 1  
GRUNDRISS 2.OG

WOHNNUTZFLÄCHE	134,97 m <sup>2</sup>
TERRASSE	29,30 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ	25,00 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	135,71 m <sup>2</sup>

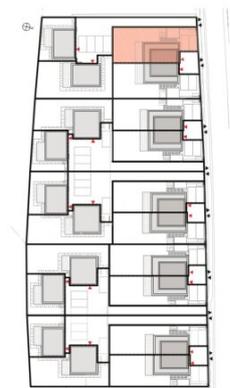


Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, mögliche Behinderungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Türschwellen und Durchgangshöhen, Höhenangaben beziehen sich auf FDK, Lagen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln anwendbar. Bitte beachten: Entwurf der Möblierung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Lieferungsvertrages. Abgebildete Decken- und Fußböden nach Einbauzeit.  
Planbild 02.08.2022



HINTERSDORFER STRASSE 31K  
HAUS 1  
GRUNDRISS 1.OG

WOHNNUTZFLÄCHE	134,97 m <sup>2</sup>
TERRASSE	29,30 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ	25,00 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	135,71 m <sup>2</sup>



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Bauteiländerungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimetern, Türhöhen und Durchgangshöhen, Höhenangaben beziehen sich auf FDK, Lagen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln anwendbar. Bitte beachten: während der Mobilisierung ist nur beidseitig abgegründet und ist nicht Gegenstand des Lieferungsgegenstandes. Abgabe von Decken- und Rahmen nach Einbau.

## Objektbeschreibung

**Besuchen Sie unser OPEN HOUSE**

**Samstag 4. Oktober 13-15 Uhr**

**Bitte um Anmeldung unter +43 699 131 00 317**

**Weiterführende Informationen auf unserer Projektseite**

**livingwoods.real3.at**

## **Eigenmitteldarlehen durch Bauträger bis Jahresende möglich**

HOLZMASSIV-Bauweise - Modernes und nachhaltiges Wohnen in der Gemeinde Klosterneuburg

Wunderschöne Einfamilienhäuser in ausgezeichneter Lage im Naturpark Eichenhain (**Hintersdorfer Straße 31b in 3400 Maria Gugging - Klosterneuburg**)

**sonnige südost-Ausrichtung** mit großzügig verglasten Fronten Blickrichtung **Wiener Wald**

riesige Wohnküche mit Zugang zur **Terrasse** und in den **Garten**, direkt neben dem **Haselbach** gelegen

Es stehen **3 unterschiedliche Haustypen** zur Auswahl - Preise zuzüglich €15.000 pro Stellplatz:

- Vista Lodge - Freistehende Einfamilienhäuser mit 4 Zimmern auf 2 Ebenen ab EUR 540.000
- Green Lodge - Freistehende Einfamilienhäuser mit 5 Zimmern auf 2 Ebenen EUR 652.000
- Triple Lodge - Doppelhaushälften mit 5 Zimmer auf 3 Ebenen ab EUR 740.000

### **Auszug aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung:**

- Holzrohbau in massiver Brettsperrholzbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- Raffstores Außenbeschattung
- Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Hauseingangstüre mit 3-fach- Verriegelung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung
- Heizung: Luft/Wasser Wärmepumpe
- Warmwasser: 200 Liter Warmwasserregisterspeicher
- Wasseranschluss im Freien
- WEITZER 2-Schicht Parkett Stab Eiche in Wohnräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug in Sanitärräumen
- Optional: Kühlmodul in Fußbodenheizung, Gerätehaus
- Leerverrohrungen für E-Tankstellen zu den Parkplätzen
- Photovoltaik-Leerverrohrung vorbereitet

**Baurechtsgrund: Attraktiver Baurechtszins (je nach Haus ab ca. EUR 270 monatlich) mit noch 96-jähriger Laufzeit**

**information by phone +43 699 131 00 317 or via our website [livingwoods.real3.at](http://livingwoods.real3.at)**

**SOLID WOOD construction** - modern and sustainable living in the municipality of Klosterneuburg

Beautiful **single-family homes** in an excellent location in the Eichenhain Nature Park (**Hintersdorfer Straße 31b in 3400 Maria Gugging - Klosterneuburg**)

sunny southeast orientation with generously glazed fronts looking towards the Vienna Woods

Huge kitchen-living room with access to the **terrace** and **garden**, located right next to the small river **Haselbach**

**There are 3 different house types to choose from:**

- **Vista Lodge** - more detached single-family homes with 4 rooms on 2 levels from **EUR 540,000\***
- **Green Lodge** - more detached single-family houses with 5 rooms on 2 levels **EUR 652,000\***
- **Triple Lodge** - semi-detached houses with 5 rooms on 3 levels **EUR 740,000\***

**\*plus €15,000 per parking spot**

**Excerpt from the construction and equipment description:**

- Wooden shell in solid cross-laminated timber construction with fully thermally insulated facade
- Exterior shading with external venetian blinds

- PVC windows with triple-glazed insulated units
- Front door with triple locking
- controlled domestic ventilation
- Underfloor heating
- Heating: Air/water heat pump
- Hot water: 200-liter hot water storage tank
- Outdoor water connection
- WEITZER 2-layer oak plank parquet in living areas
- Large-format porcelain stoneware in bathrooms
- Optional: Cooling module in underfloor heating, tool shed
- Empty piping for electric charging stations to the parking spaces
- photovoltaic empty piping prepared

**Attractive building lease interest (depending on the house from approx. EUR 270 per month) with a 96-year term**

Auf Ihre Anfrage freut sich:

Ihr REAL3-Team

REAL3 Immobilien GmbH

info@real3.at

0699 131 00 317

Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nebenkosten bei Kaufverträgen

Grunderwerbsteuer : 3, 5%

Grundbuchseintragungsgebühr : 1, 1%

Vermittlungsprovision: Bitte beachten Sie, dass bei erfolgreicher Vermittlung mit Rechtswirksamkeit des zu vermittelnden Geschäfts eine Provision laut Immobilienmaklerverordnung i.H.v. 3% zzgl. 20% USt. des Kaufpreises zu leisten ist.

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

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 <1.850m

Apotheke <1.775m

Krankenhaus <5.525m

Klinik <2.975m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.825m

Kindergarten <750m  
Universität <725m  
Höhere Schule <9.850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <700m  
Bäckerei <3.675m  
Einkaufszentrum <9.625m

### **Sonstige**

Bank <3.475m  
Geldautomat <3.600m  
Post <2.075m  
Polizei <3.450m

### **Verkehr**

Bus <475m  
Straßenbahn <8.550m  
Bahnhof <4.300m  
Autobahnanschluss <6.950m  
Flughafen <9.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap