

# THE TREELINE



Objektnummer: 5106

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

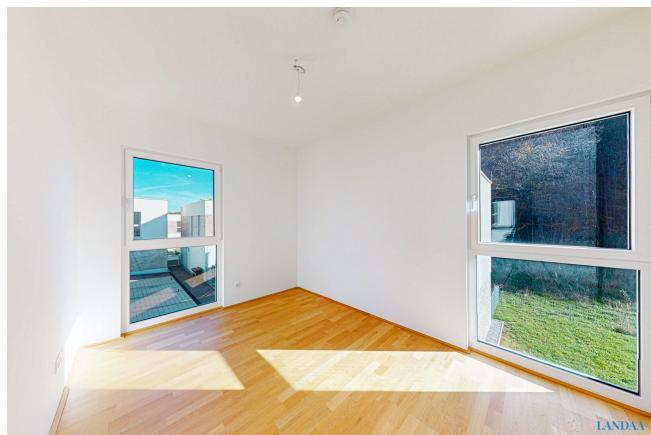
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Hintersdorfer Straße             |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3400 Klosterneuburg              |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 99,56 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 99,56 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Garten:                       | 62,78 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 54,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,75                          |
| Kaufpreis:                    | 540.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 270,18 €                         |
| Sonstige Kosten:              | 294,94 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

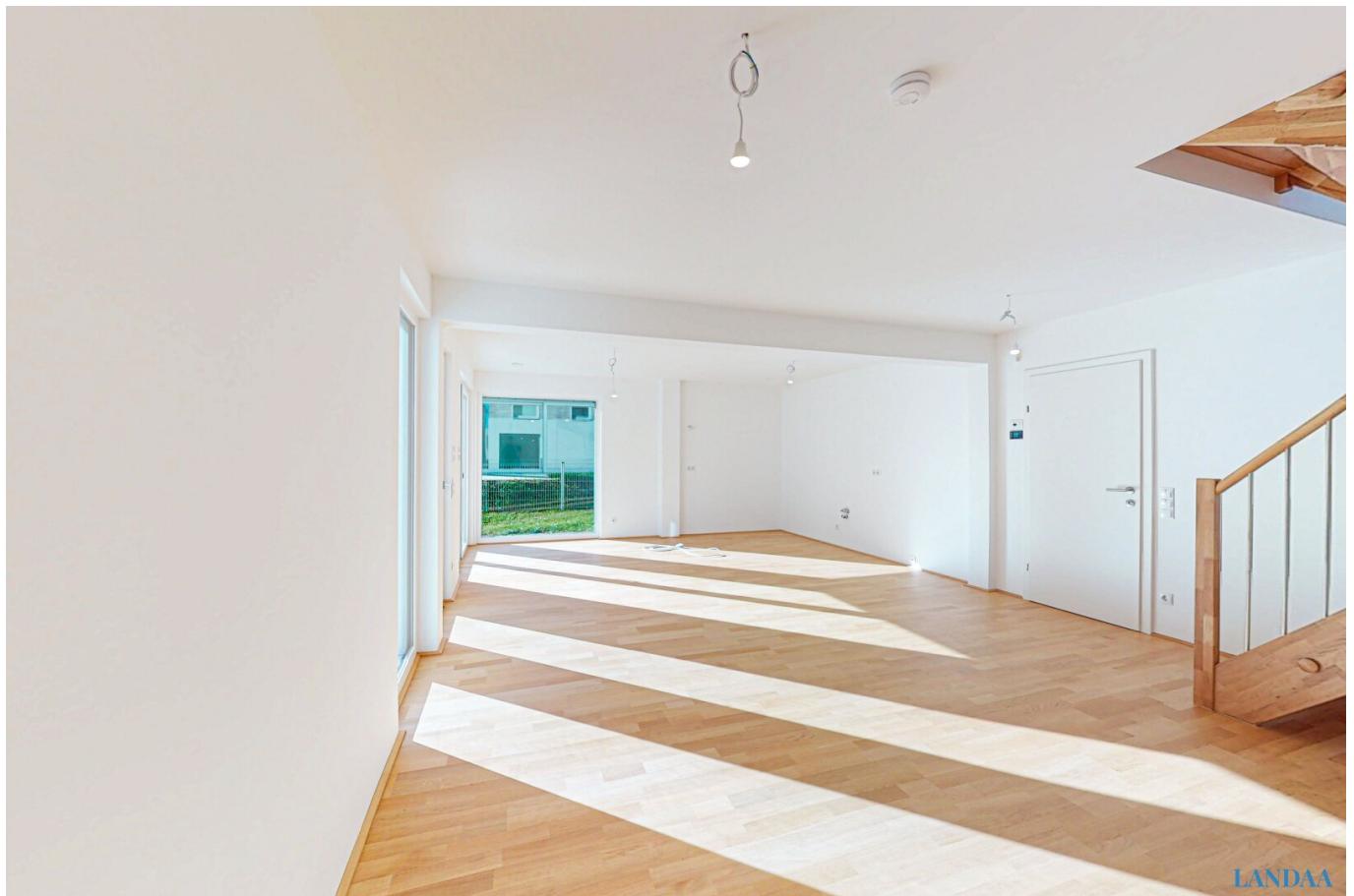
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

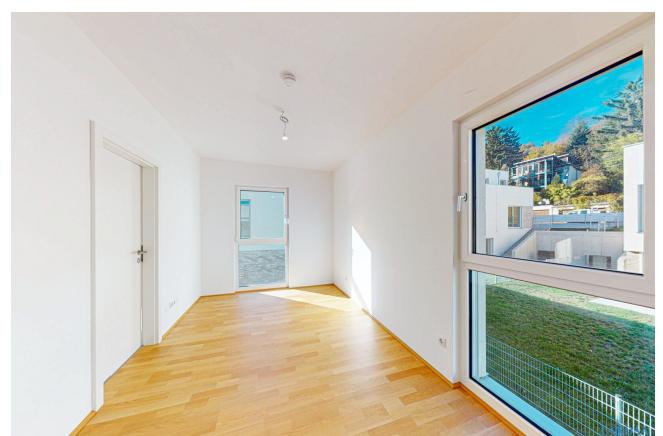


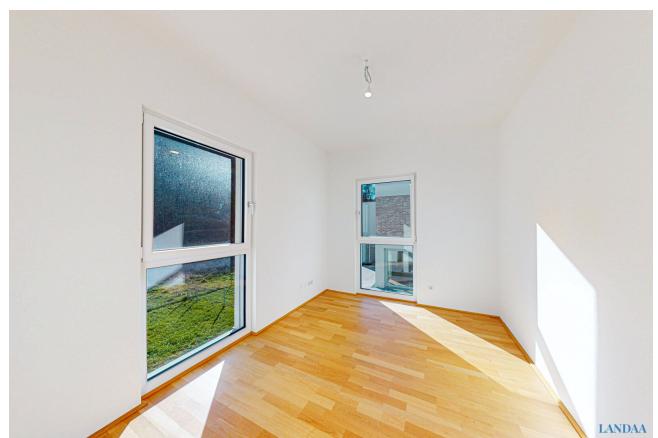
**Alexandra Samarskaya, MSc**

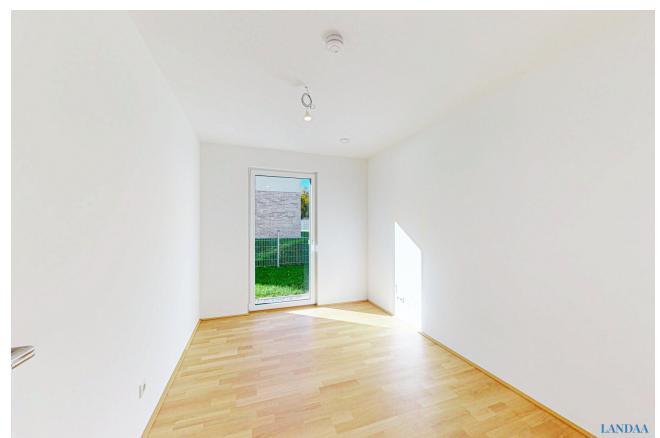


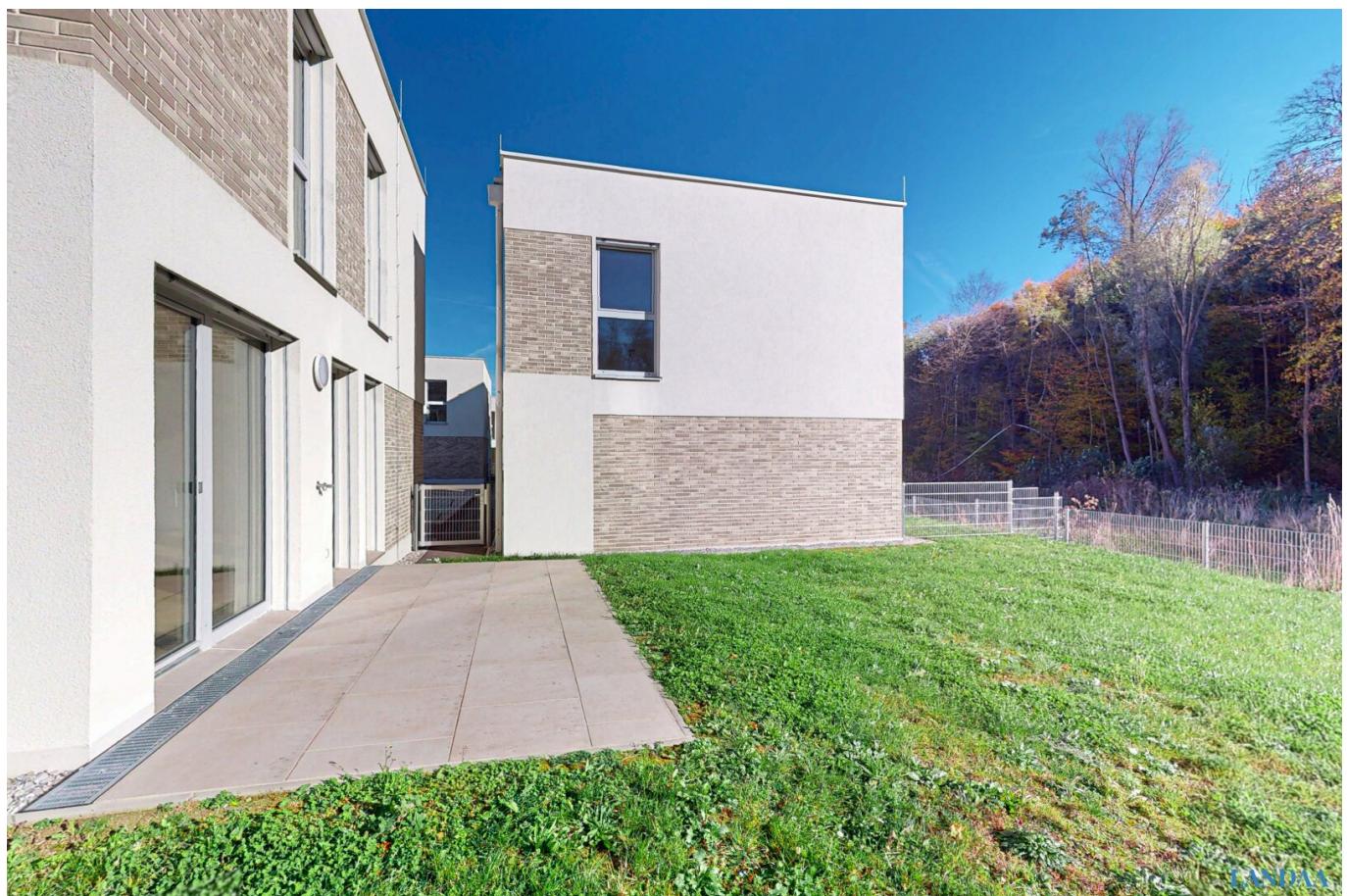


LANDAA

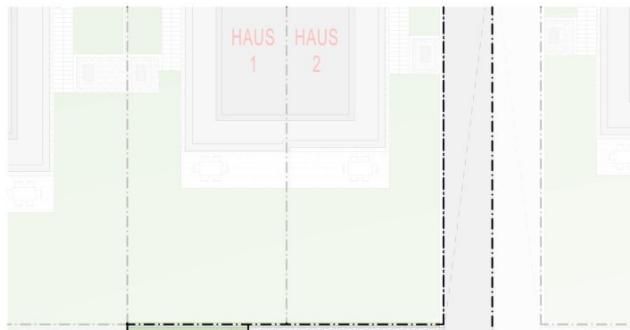




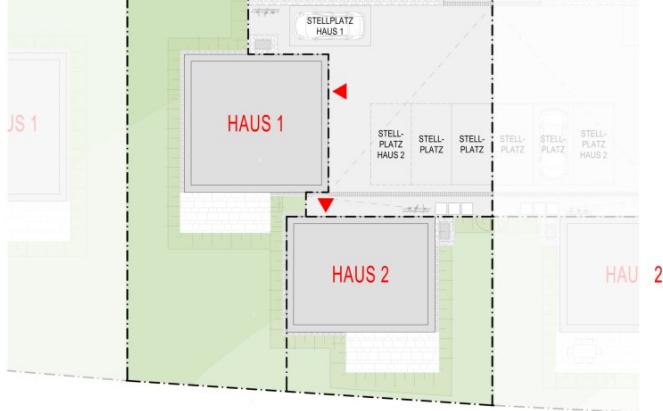




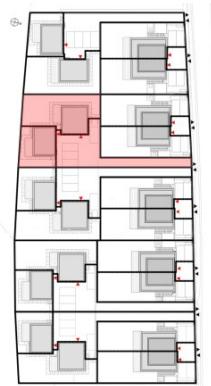




HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING



HINTERSDORFER STRASSE 31  
LAGEPLAN



LANDAA

Unerlässliche Werkzeuge: Änderungen während der Bearbeitung, linige Befehlszeichen, handelsüblicher und konstruktiver Maßnahmen vorbehalt. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Toleranzen sind Durchgangstoleranzen.  
Höhenangaben beziehen sich auf FCK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Beauliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Befestigung von Einbauteilen verwendbar.  
Bitte Nutzmaße nehmen. Die Höhenangabe ist nur gesamtmaß dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsangebotes. Abgehängte Decken und Putzmauern nach Entfernen.

Permitzt 22.08.2022

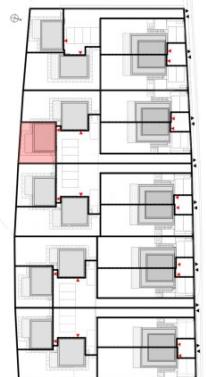
N 0 10 20 m

HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING



HINTERSDORFER STRASSE 31  
HAUS 2  
GRUNDRISS EG

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| WOHNUTZFLÄCHE | 99,56 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE      | 14,34 m <sup>2</sup> |
| STELLPLATZ    | 25,00 m <sup>2</sup> |
| EIGENGARTEN   | 62,78 m <sup>2</sup> |



LANDAA

Umfeldbedingungen: Änderungen während der Bauausführung, infolge Baulandmautgebot, handelsüblicher und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Toleranzen sind durchgezogen. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Beauliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Befestigung von Einbauteilen verwendbar. Bitte Nutzmaße nehmen. Die Höhenangabe ist nur gesamtmaß dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsangebotes. Abgehängte Decken und Putzmauern nach Entfernen.

Permitzert 22.08.2022



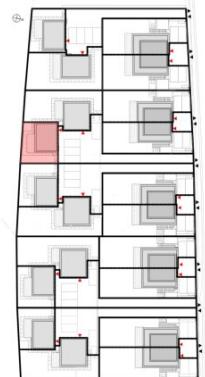
0 1 2 3 4 5 m

HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING



HINTERSDORFER STRASSE 31  
HAUS 2  
GRUNDRISS 1.OG

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| WOHNNUTZFLÄCHE | 99,56 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE       | 14,34 m <sup>2</sup> |
| STELLPLATZ     | 25,00 m <sup>2</sup> |
| EIGENGARTEN    | 62,78 m <sup>2</sup> |



LANDAA

Umwandlung: Änderungen während der Bewilligung, infolge Befreiungsmaßnahmen, handelsüblicher und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Toleranzen sind durchgesetzt. Höhenangaben beziehen sich auf FCK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohmaßen. Bauteilliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Befliegung von Einbaublöcken verwendbar. Bitte Nutzmaße nehmen. Die Höhenangabe ist nur gesamtmaß dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsangebotes. Abgehängte Decken und Putzmauern nach Entfernen.

Permitz 22.08.2022

# Objektbeschreibung

## THE TREELINE – Leben zwischen Stadt und Wienerwald

Am sonnigen Südhang von Maria Gugging, nur wenige Minuten von Wien entfernt, entsteht mit THE TREELINE ein Wohnprojekt, das moderne Architektur, natürliche Materialien und eine ausgewogene Lebensqualität vereint.

Zwischen Wienerwald und Stadt entstehen 20 Häuser, die zeitloses Design mit nachhaltiger Bauweise verbinden. Großzügige Fensterflächen, helle Räume und private Gärten schaffen ein offenes, natürliches Wohngefühl mit Blick ins Grüne.

Die Einheiten gliedern sich in drei Haustypen – Acer, Tilia und Betula – benannt nach Bäumen der Region. Jede Linie verkörpert ihren eigenen Charakter: klar und modern, charmant und familiär oder ruhig und elegant.

Die Häuser verfügen über Wohnflächen zwischen 99 und 134 m<sup>2</sup> und bieten vier bis fünf Zimmer, sonnige Terrassen und private Gärten. Zwei Stellplätze pro Haus, moderne Haustechnik und hochwertige Ausstattung sorgen für Komfort und Alltagstauglichkeit.

THE TREELINE liegt in einer ruhigen, grünen Umgebung mit direktem Anschluss an den Wienerwald und gleichzeitig kurzer Distanz zur Stadt. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen, städtische Erreichbarkeit und hohe Lebensqualität – ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Licht und Balance suchen.

Die Liegenschaft wird im Baurecht errichtet – eine moderne und leistbare Form des Eigentumserwerbs, die langfristige Sicherheit mit attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten verbindet. Die Projektfinanzierung erfolgt über eine renommierte Bank, wodurch Interessent:innen auf Wunsch von abgestimmten Konditionen profitieren können.

## Highlights, die man spürt

- Zeitlose Architektur mit klarer Linie und warmer Seele
- Holzmassivbau

- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe Chronoterm – flüsterleise mit nur 25 dB
- Nachhaltige Technik – effizient, modern, selbstverständlich
- Eigene Stellplätze und Platz für Fahrräder, Kinderwagen und Sommerräume
- Gärten und Terrassen, die nicht nur außen sind, sondern Teil des Wohnraums
- Sonnenverwöhlte Südost-Ausrichtung mit Blick in den Wienerwald
- Für Familien, Paare, Freigeister – für Menschen, die das Leben lieben
- Baurechtliche Struktur mit Finanzierungsmöglichkeit über die projektfinanzierende Bank

## Haus Betula – Ruhe und Eleganz

Sechs Häuser bilden die Linie Betula.

Klare Architektur, große Fensterflächen und ein starker Bezug zur Natur prägen diesen Haustyp.

Mit rund 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vier Zimmern überzeugt Betula durch kompakte Eleganz und durchdachte Raumaufteilung.

Südost-Ausrichtung, private Gärten und ein unverbaubarer Grünblick sorgen für Ruhe und Wohlgefühl.

Wohnfläche: 99 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Terrassen: 14–19 m<sup>2</sup>

Gärten: 62–184 m<sup>2</sup>

2 Stellplätze direkt vor dem Haus

Unverbaubarer Grünblick

Preis pro Stellplatz: € 15.000

Die Häuser entstehen auf Baurechtsgrundstücken – eine attraktive Form des Eigentumserwerbs, die langfristige Sicherheit mit einer besonders effizienten Kapitalstruktur verbindet.

Die Finanzierung kann auf Wunsch über jene Bank erfolgen, die das Projekt selbst finanziert.

***Erfahren Sie mehr über dieses exklusive Wohnbauprojekt [The Treeline auf Vimeo](#) und besuchen Sie unsere Homepage <https://the-treeline.at>***

Zur Veranschaulichung wurden teilweise KI-gestützte Visualisierungen verwendet.

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 <2.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <5.750m

Klinik <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <750m

Universität <750m

Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <3.750m

Einkaufszentrum <9.750m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.750m

Post <2.250m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.750m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap