"FELLER LIVING" in Klosterneuburg: Eine Symphonie von klassischen ALT- und modernen NEUBAU



Objektnummer: 8473/94

Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Nutzfläche:	325,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	1.600,00 m²
Keller:	31,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	1.250.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



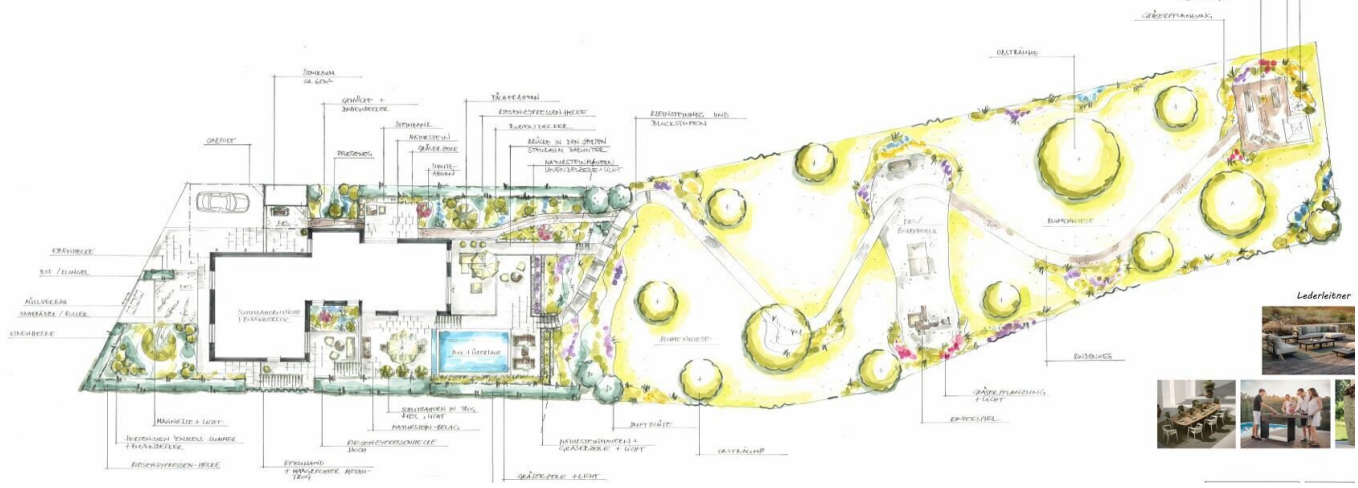
Ing. Harald Winter











Lederleitner

Feller Living-Klosterneuburg

Ebene 0 Souterrain







Feller Living-Klosterneuburg

Ebene 1 Erdgeschoß







1 Gang 5,89m² 2 Podest 4,62m² 3 Podest 7,35m² 4 Wohn Bereich 45,95m² 5 Speis 8,28m² 6 Weinkeller 8,69m² 7 WC 3,66m²

0 1 2 3 4 Meter



1 Schlafzimmer
25,95m²

0 1 2 3 4 Meter

Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen das exklusive Entwicklungsprojekt FELLER LIVING, bei dem Ihre individuellen Vorstellungen noch bestens berücksichtigt werden können. Ein Zusammenspiel eines TOP sanierten Stilaltbauhauses mit einem gartenseitigen, modernen Zubau ergibt eine perfekte Harmonie! Überzeugen Sie sich in einem persönlichen Termin von den Vorzügen des Projektes!

Das Projekt FELLER LIVING wird auf einem 2.013m² großen Grundstück in bester und ruhiger Wohnlage am Fuße des Ölbergs realisiert und besteht aus 3 Baukörpern: Einem **Bestandswohnhaus**, mit den Vorzügen (Raumhöhe 3,2m, Kastenstockfenster,..) eines Altbaus aus der Jahrhundertwende (bestehend aus Souterrain, Erdgeschoß und Dachgeschoß), einem **neuem zentralen und lichtdurchfluteten Stiegenhaus** (optional mit Lift) sowie einem gartenseitigen, **2 geschoßigen Zubau / Wohntrakt**;

Um den hohen Ansprüchen für eine zeitgemäßen Wohnkomfort zu entsprechen, werden zukunftsweisende und innovative Technologien (Wärmepumpe, Photovoltaik, Fußbodenheizung, Deckenkühlung bzw. Betonkernaktivierung) eingesetzt. Eine fachmännische Bauausführung sowie die Verwendung hochkarätiger und edler Materialien versteht sich von selbst. Jedenfalls zugesichert werden kann eine bis ins Detail durchdachte Planung und Ausführung sowie eine persönliche Betreuung während der gesamtes Projektphase und darüber hinaus.

Flexibilität bei Ausbaustufen und Ausführung – Was heißt das für den Kunden?

Der derzeitige Projektstatus ermöglicht es, dass je nach Kundenwunsch die Nutzung und die gewünschte Ausbaustufe des Projektes individuell vereinbart werden kann.

Wie Sie den Grundriss Darstellungen entnehmen können, bietet FELLER LIVING in der Endausbaustufe ein absolut großzügiges und vor allem flexibel gestaltbares Raumangebot (separat begehbare Einliegerwohnung oder Büro, Kinderebene oder großzügiger Wellness / Fitnessbereich, Wohnbereich mit oder ohne Wein-Lounge, etc.) und zahlreiche optionale Leistungen für den Außenbereich (Poolanlage, Gartengestaltung, Saunahaus,..). Je nach Wunsch kann der Kunde aus einer Vielzahl an Ausbaustufen wählen.

Der im Inserat angegebene Ab-Verkaufspreis bezieht sich auf die Ausbaustufe 1: „Teilsanierter Altbau“ und würde dem zukünftigen Bewohner eine Nutzfläche von ca. 164m² auf dem ca. 2.000m² großen Liegenschaft bieten. Bei der Ausbaustufe 2: „Altbau + Stiegenhaus + Wohntrakt“ ergibt sich eine Gesamt Nutzfläche von ca. 325m².

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sprechen Sie uns an, sehr gerne präsentieren wir Ihnen die unterschiedlichen Ausführungs- u. Kaufoptionen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme (telefonisch: **0664 / 639 22 01** oder per E-Mail: **info@immo-winter.at**)!

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 <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap