

## Exklusives Neubau-Reihenhaus in Klosterneuburg-Weidling – inkl. 2 Garagenabstellplätze



Visualisierung Obergeschoß

**Objektnummer: 2903**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	302,64 m²
<b>Nutzfläche:</b>	559,47 m²
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	67,69 m²
<b>Keller:</b>	45,80 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,39 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	2.163.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

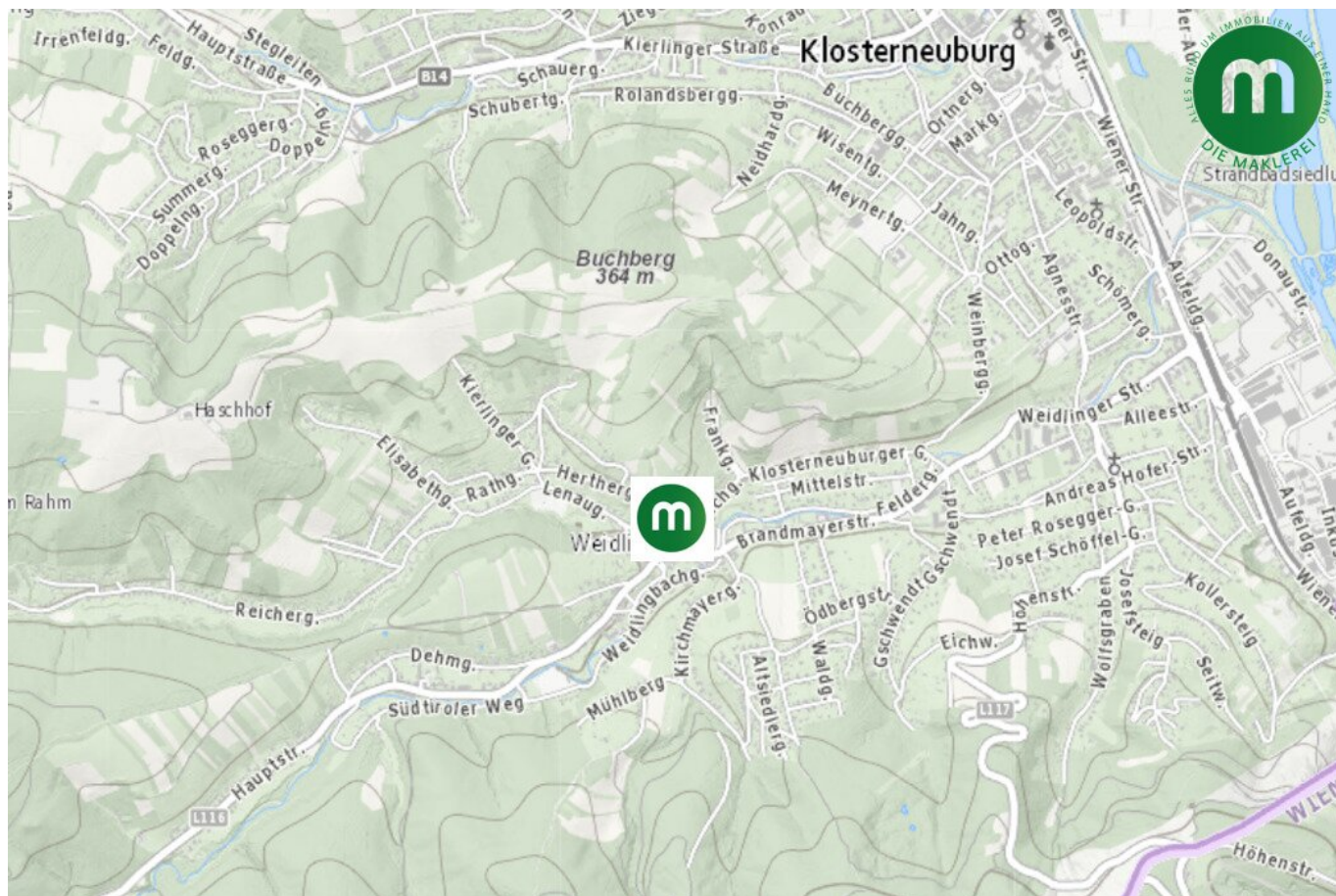


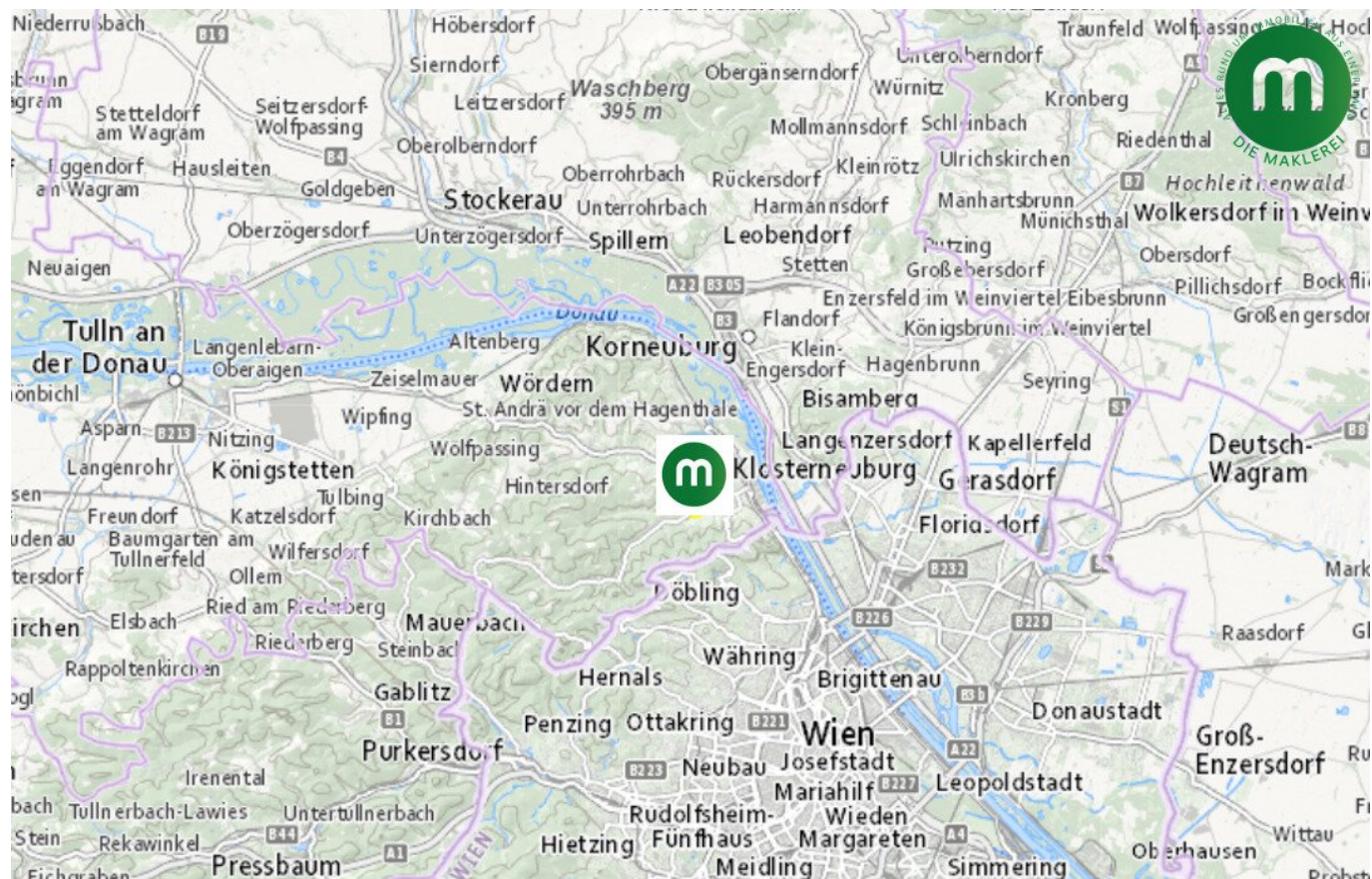
**Pino Reinhard Lux**

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH











## Objektbeschreibung

Inmitten eines der schönsten Ortsteile von Klosterneuburg entsteht ein einzigartiges Wohnprojekt, das modernes Design mit höchstem Wohnkomfort verbindet.

Dieses angebotene **freistehende Einfamilienhaus auf Eigengrund** in einer Wohnungseigentumsanlage erstreckt sich über **drei Etagen plus Keller** und besticht mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie großzügigen Außenflächen. Mit einer **Wohnfläche von über 300 Quadratmetern, 6 Schlafzimmern** und einer **offenem offenen Wohn- und Küchenbereich** von etwa **100 Quadratmetern** wird hier ein perfektes Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare geschaffen. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, während **5 Terrassen** und ein **privater Garten mit 67 Quadratmetern** genügend Platz für Erholung im Freien bieten. Der ca. **46 Quadratmeter große Keller** bietet nicht nur den benötigten Stauraum, sondern ermöglicht auch eine Nutzung als Hobby-, Fitness- oder Wellnessbereich. Als Highlight steht Ihnen im 2. OG eine **umlaufende Terrasse** zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die **hochwertige Ausstattung in der schlüsselfertigen Variante**, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. **Eichenparkett** in den Wohnräumen, edle **Feinsteinzeugfliesen** in den Bädern und Vorzimmern sowie eine exklusive **Sanitärausstattung von Laufen und Grohe** garantieren ein stilvolles Ambiente. Eine **Fußbodenheizung** in allen Räumen sorgt für angenehme Wärme, während **elektrische Raffstores** auf der Südseite ein angenehmes Raumklima ermöglichen.

Der nachhaltige Bau setzt auf moderne Technik: Eine effiziente **Erdwärmeheizung mit Tiefensonden** versorgt das Haus mit umweltfreundlicher Energie, während eine ergänzende **Photovoltaik-Anlage** zusätzlich saubere Wärme bereitstellt.

Zusätzlichen Komfort bieten ein **Kinderwagen-** und **Fahrradabstellraum** sowie eine hauseigene **Tiefgarage, in welcher 2 Stellplätze im Kaufpreis inkludiert sind**. Ein Müllraum in der Nähe des Eingangsbereichs sorgt für praktische Entsorgungsmöglichkeiten.

Das Objekt wird **belagsfertig** um 2.163.000,- Euro angeboten, sodass Käufer ihre individuelle Ausstattung frei wählen können. Alternativ besteht die **Möglichkeit einer schlüsselfertigen Übergabe gemäß der detaillierten Bau- und Ausstattungsbeschreibung** zum Preis von 2.290.000,- Euro.

Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zu grünen Naherholungsgebieten ebenso aus wie durch die gute Erreichbarkeit der Wiener City. Alles Notwendige für den täglichen Bedarf, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und ein reichhaltiges Kultur- und Gastronomieangebot finden Sie unmittelbar in Klosterneuburg.

**Gemeinsam mit unseren Finanzierungspartnern können wir Ihnen hier**

**maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle anbieten.**

----

**Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.**

**Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.**

**Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.**

**Vielen Dank!**

***Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!***

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap