

**Exklusives Neubau-Reihenhaus in
Klosterneuburg-Weidling – belagsfertige oder
schlüsselfertige Übergabe möglich**



Blick vom Garten

Objektnummer: 2898

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Weidling
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,12 m²
Nutzfläche:	245,16 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	38,25 m²
Keller:	9,10 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,39 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	865.000,00 €
Provisionsangabe:	

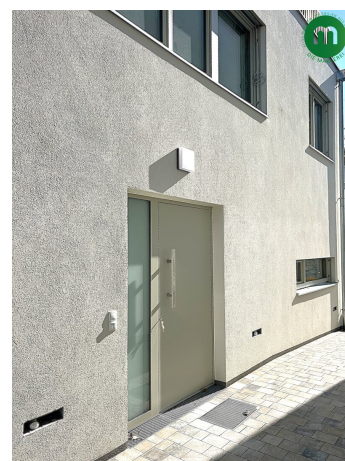
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

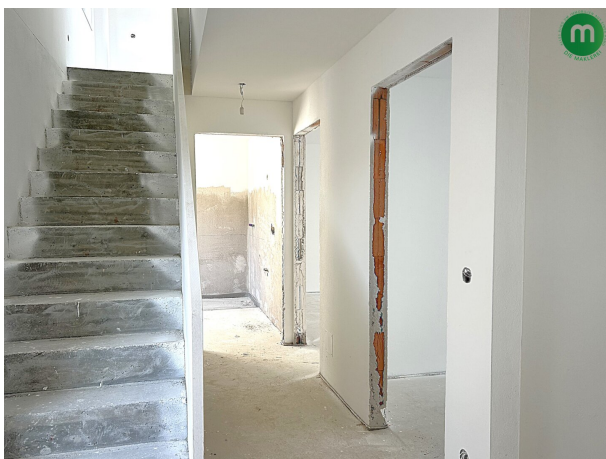


Pino Reinhard Lux

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH





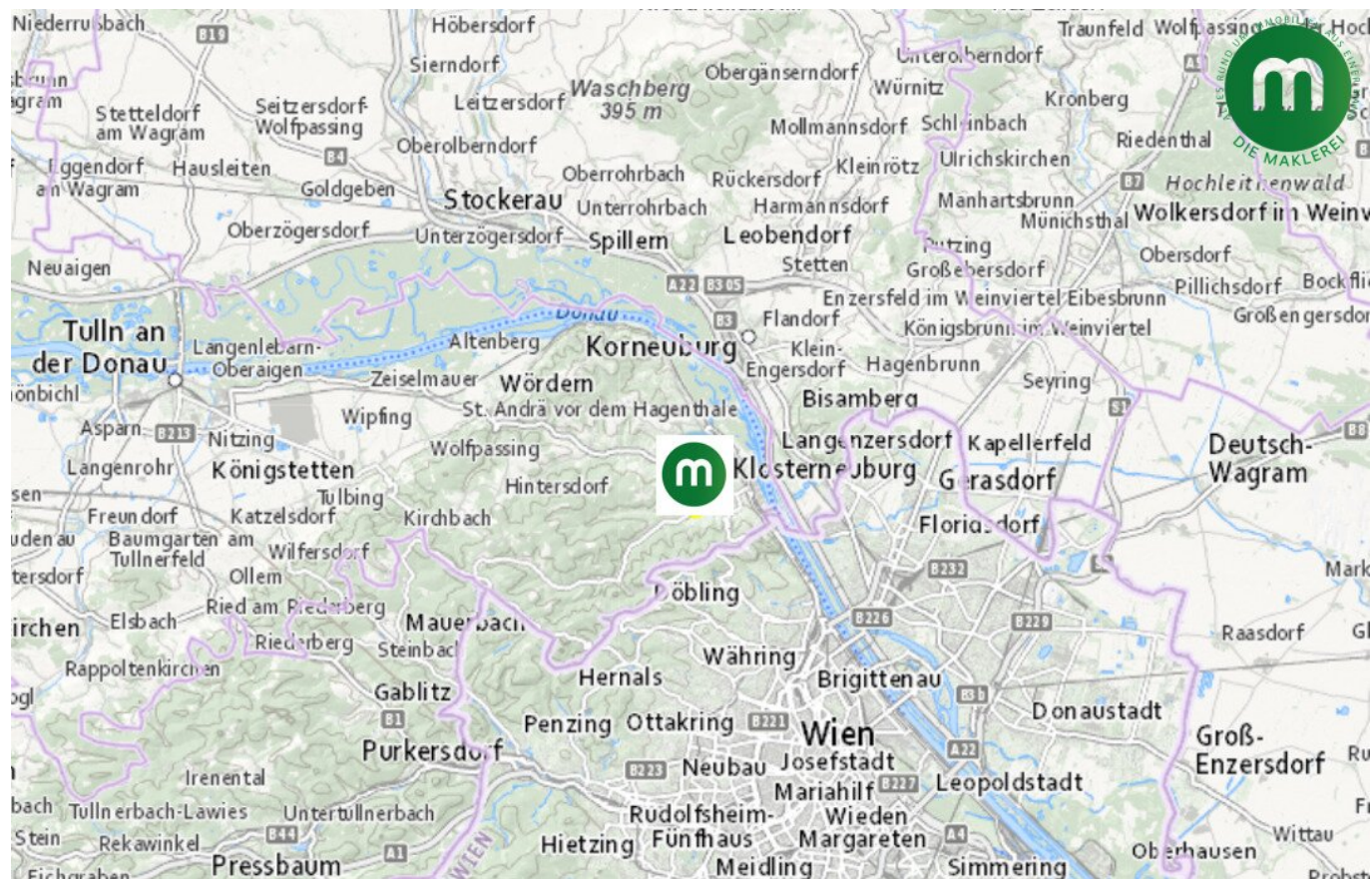


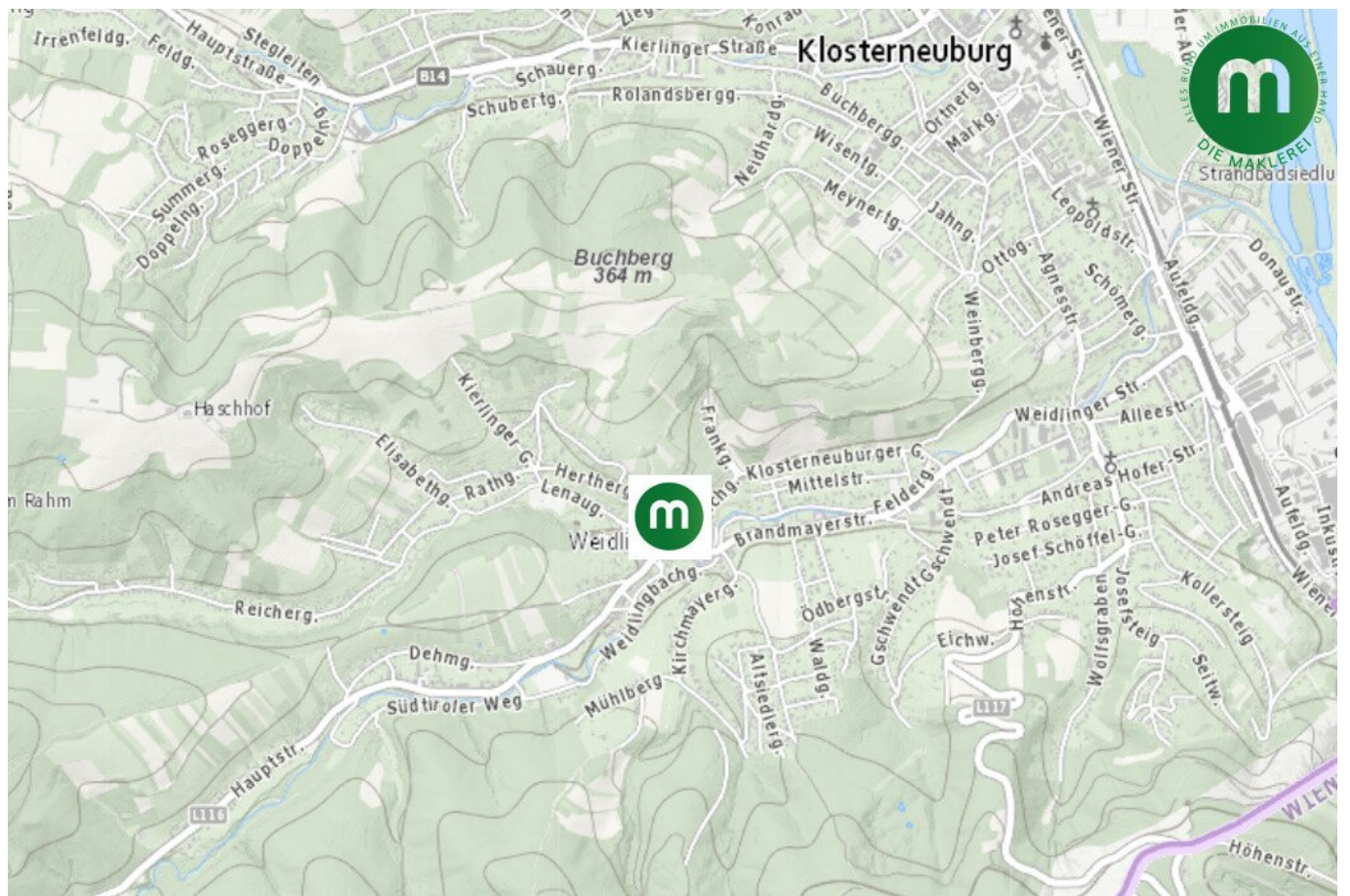












Objektbeschreibung

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

Das angebotene **Reihenhaus auf Eigengrund** erstreckt sich über **drei Etagen** und besticht mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie großzügigen Außenflächen. Mit einer **Wohnfläche von rund 131 Quadratmetern**, **3 Schlafzimmern** und einer **offenen Wohnküche** von etwa 50 Quadratmetern wird hier ein perfektes Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare geschaffen. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, während **ein Balkon sowie 2 Terrassen** und ein **privater Garten mit rund 38 Quadratmetern** genügend Platz für Erholung im Freien bieten.

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 **Kellerabteil**, ein **Kinderwagen-** und **Fahrradabstellraum** sowie eine hauseigene **Tiefgarage** mit insgesamt elf Stellplätzen, die zusätzlich angekauft werden können. Ein Müllraum in der Nähe des Eingangsbereichs sorgt für praktische Entsorgungsmöglichkeiten.

Das Objekt wird **belagsfertig** um 865.000 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 920.000 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