

**Provisionsfrei! Erstbezug | Modernes Doppelhaus am  
Klosterneuburger Ölberg mit Terrasse & Stellplatz –  
Schlüsselfertig**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5869**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3400 Klosterneuburg              |
| Baujahr:                      | 2027                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 126,90 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 175,48 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 224,00 m <sup>2</sup>            |
| Keller:                       | 57,63 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65                          |
| Kaufpreis:                    | 1.179.900,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 130,64 €                         |
| USt.:                         | 21,45 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Jagjit Mondair

NESTOR Immobilien G  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

T +43 664 88977334  
H +43 664 88977334

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur



## Objektbeschreibung

Moderne **Doppelhaushälfte** am Klosterneuburger Ölberg mit Garten & Stellplatz – Erstbezug

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer exklusiven **Doppelhaushälfte** in absoluter Bestlage am Fuße des **Klosterneuburger Ölbergs**. Diese Immobilie überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausführung und nachhaltige Haustechnik.

Auf einer Nettofläche von ca. **127 m²** (aufgeteilt auf **4 Zimmer**) bietet das Haus großzügigen Platz für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit ca. **50 m²** und direktem Zugang zur Terrasse (20,39 m²) und in den ca. **224 m²** großen Eigengarten bildet das Herzstück des Hauses.

Dank modernster **Luft-Wasser-Wärmepumpe von Stiebel Eltron** mit Kühlfunktion, einer Vorbereitung für Photovoltaik- und Klimaanlage sowie einer komfortablen **Fußbodenheizung** in allen Geschossen (inkl. Keller) genießen Sie höchsten Wohnkomfort bei **Niedrigenergiehaus-Standard**.

Hier zur Aufteilung:

### Erdgeschoss:

- **Vorraum** – einladender Eingangsbereich.
- **Wohn-/Essbereich + Küche** – großzügig (ca. 56,29 m²), mit modernen Hebe-Schiebetüren zur Terrasse.
- **Speis** (ca. 3,44 m²) – praktischer Vorratsraum direkt bei der Küche.
- **WC** (ca. 2,26 m²) – separates Gäste-WC.

## 1. Stock:

- **Flur** (ca. 9,32 m<sup>2</sup>) – zentraler Zugang zu allen Räumen.
- **3 großzügige Zimmer** (ca. 12,77 m<sup>2</sup>, 14,85 m<sup>2</sup> und 17,65 m<sup>2</sup>) – perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.
- **Badezimmer** (ca. 9,35 m<sup>2</sup>) – luxuriös ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Fenster.

## Untergeschoss (Keller):

- **Gesamtnutzfläche** (ca. 58 m<sup>2</sup>) – mit Fußbodenheizung, Estrich und malfertig verarbeiteten Wänden.
- **Mehrere Räume** – flexibel nutzbar für Hobby (8,47 m<sup>2</sup>), Fitness (21,40 m<sup>2</sup>) oder Home-Office.
- **Technikraum** – Platz für die hocheffiziente Haustechnik und Waschmaschinenanschluss.

## Highlights der Immobilie:

- **Eigengarten** mit Terrasse und inkludiertem PKW-Stellplatz.
- **Nachhaltige Energie:** Vorbereitung für PV-Anlage und hocheffiziente Stiebel Eltron Wärmepumpe.
- **Exklusive Ausstattung:** Eichen-Echtholz-Landhausdielen (Scheucher), italienisches Feinsteinzeug (Casalgrande Padana) sowie Sanitärobjekte von Villeroy & Boch und Hansgrohe.

- **Sicherheit:** Video-Gegensprechanlage (App-steuerbar), Sicherheitstüre (Hörmann) und elektrische Rollläden mit Zentralschalter.

#### **Eckdaten:**

- **Kaufpreis:** € 1.179.900,00
- **Provision:** Provisionsfrei für den Käufer.
- **Finanzierungshilfe** wird geboten.

---

#### **? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](https://service.immonestor.at)

---

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr Ing. Jagjit Mondair, MBA

Tel.: [+43 664 / 889 77 334](tel:+4366488977334)

E-Mail: [jm@immonestor.at](mailto:jm@immonestor.at)>

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](https://www.immonestor.at)

#### **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Einzelne Abbildungen können durch Virtual Staging oder den Einsatz künstlicher Intelligenz digital bearbeitet bzw. ergänzt worden sein. Die Darstellungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Illustration der möglichen Raumwirkung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap