

# **Erstbezug 2027: Einzigartige Luxuswohnungen mit Terrasse und Balkon**



**Objektnummer: 7618/921**

**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	1.526.075,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Liuba Stasenko

Vigol Immobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 99877599

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

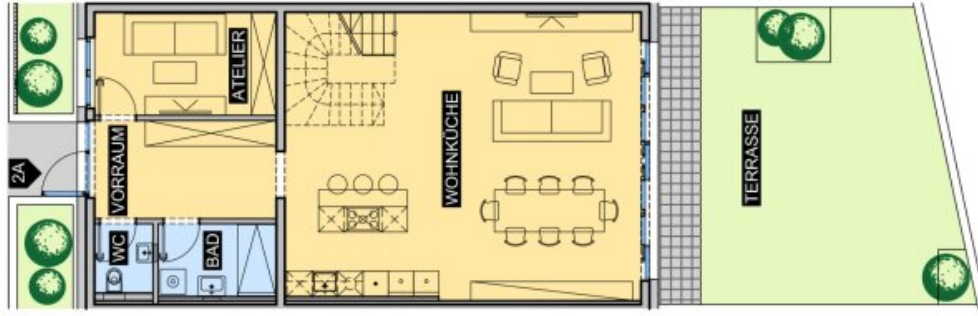




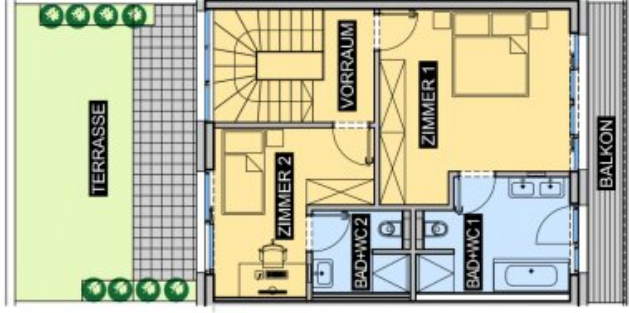


# TOP 2A

EBENE 0



EBENE 1



## EBENE 0

**VORRAUM**  
PARKETT  
9,96 M<sup>2</sup>

**WC**  
FLIESEN  
2,25 M<sup>2</sup>

**BAD**  
FLIESEN  
4,79 M<sup>2</sup>

**ATELIER**  
PARKETT  
10,49 M<sup>2</sup>

**WOHNKÜCHE**  
PARKETT  
56,88 M<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 84,37 M<sup>2</sup>  
**TERRASSE**  
FLIESEN/BEGRÜNUNG  
47,82 M<sup>2</sup>

## EBENE 1

**VORRAUM**  
PARKETT  
3,48 M<sup>2</sup>

**ZIMMER 1**  
PARKETT  
18,61 M<sup>2</sup>

**BAD+WC 1**  
FLIESEN  
9,06 M<sup>2</sup>

**ZIMMER 2**  
PARKETT  
11,74 M<sup>2</sup>

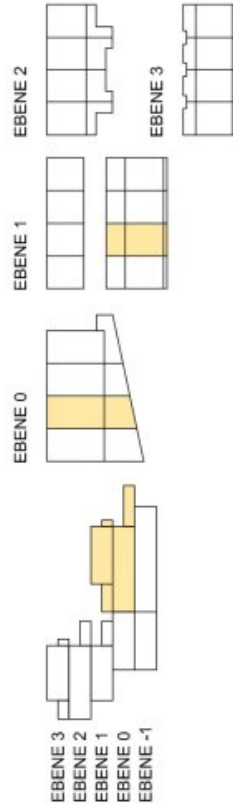
**BAD+WC 2**  
FLIESEN  
4,30 M<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 47,19 M<sup>2</sup>  
**BALKON**  
HOLZ  
6,21 M<sup>2</sup>

**TERRASSE**  
FLIESEN/BEGRÜNUNG  
30,16 M<sup>2</sup>

## WOHNFLÄCHE TOP 2A 131,56 M<sup>2</sup>

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.  
Planungsstand 04.März2024



## Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen mit unverbaubarem Fern- und Grünblick in einem architektonisches Meisterwerk: das sind die neuen Luxuswohnungen in Klosterneuburg. Diese exklusive Wohnung (TOP 2) verbindet modernen Lifestyle mit stilvoller Ruhe und großzügigem Wohngefühl, sie überzeugt mit einer beeindruckenden Wohnnutzfläche von 131,56 m<sup>2</sup> sowie mit außergewöhnlich großzügigen Freiflächen von insgesamt 84,19 m<sup>2</sup>. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen, und jede Ebene verfügt über weitläufige Fensterfronts. Große Glasflächen lassen Grenzen verschwimmen und vermitteln ein Gefühl von Offenheit, Großzügigkeit und Eleganz. Die großzügigen Außenflächen – bestehend aus zwei Terrassen und einem Balkon – bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, von entspanntem Outdoor-Dining bis hin zu urbanem Gartenambiente, und unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Wohnung. Begrünte Flachdächer sorgen neben der harmonischen Integrierung in das Landschaftsbild für eine passive Kühlung des Gebäudes und stellen ein architektonisches Highlight des Gebäudes dar..

Die zwei Ebenen dieser Maisonettewohnung lassen den Wohnbereich vom privaten Schlafbereich klar trennen:

– Ebene 1 verfügt über ein Wohn- und Küchenbereich (56,88 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die Terrasse (47,82 m<sup>2</sup>), sowie ein Atelier (eignet sich ideal als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Home-Office), Bad und WC.

- Ebene 2 verfügt über zwei Schlafzimmer, sowie zwei getrennte Badezimmer, was den Wohnkomfort im Alltag deutlich erhöht. Auf dieser Ebene befinden sich auch Terrasse (30,16 m<sup>2</sup>) und Balkon (6,21 m<sup>2</sup>).

Die Ausstattung entspricht höchsten Standards:

- Fußbodenheizung und Kühlung über Wärmepumpe
- Dreifachverglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrischem Raffstore
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Hochwertige Parkettböden in Wohnräumen
- Hochwertige Feinsteinzeugplatten auf Terrassen und Balkonen
- Hochwertige Fliesen in Bad und WC
- Sanitäranlagen von Villeroy und Boch

- Videogegegensprechanlage
- Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Einlagerungsraum
- Tiefgarage im Haus, Stellplätze inkl. Vorbereitung für E-Ladestationen
- Neubaustandard auf hohem technischen Niveau

Das Projekt befindet sich aktuell in Bau und wird voraussichtlich **im September 2027 schlüsselfertig übergeben.**

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit großzügigem Platzbedarf, Home-Office-Nutzer sowie alle, die modernes Wohnen mit mehreren Freiflächen in einer der besten Lagen von Klosterneuburg schätzen.

**Kaufpreis: EUR 1.526.075,--**

**Stellplatz Kaufpreis: EUR 25.000,--**

**Nebenkosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhänderhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details finden Sie auf unserer Homepage!

[www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at) | +43 664 998 77 599

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <5.000m  
Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.500m  
Post <1.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap