

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



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6106**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<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>	126,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	175,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	224,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	57,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	1.179.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,64 €
<b>USt.:</b>	21,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 m<sup>2</sup>** (aufgeteilt auf **4 Zimmer**) bietet das Haus großzügigen Platz für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit ca. **50 m<sup>2</sup>** und direktem Zugang zur Terrasse (20,39 m<sup>2</sup>) und in den ca. **224 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>), mit modernen Hebe-Schiebetüren zur Terrasse.
- **Speis** (ca. 3,44 m<sup>2</sup>) – praktischer Vorratsraum direkt bei der Küche.
- **WC** (ca. 2,26 m<sup>2</sup>) – 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](http://service.immonestor.at)

-----  
Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

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](http://www.immonestor.at)

**NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

-----

## **Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.**

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

-----  
Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: [immonestor.at/immobiliencard](https://immonestor.at/immobiliencard)

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

**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