

## Wohnen mit Weitblick – 133m2 Maisonette Wohnung mit vier Terrassen und Top-Anbindung in Klosterneuburg



Einrichtungsbeispiel - KI visualisiert

**Objektnummer: 5675/547**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	4
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	927.800,00 €
Betriebskosten:	318,39 €
USt.:	31,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



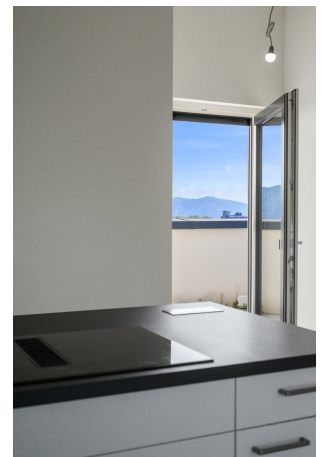
**Julia Pauer**

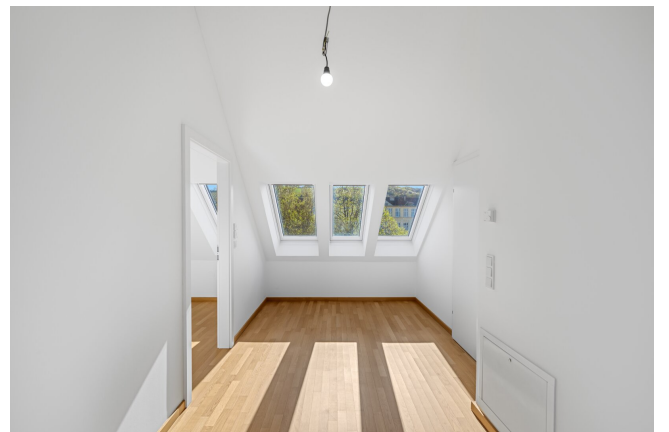
VIEMMO Real Estate GmbH

















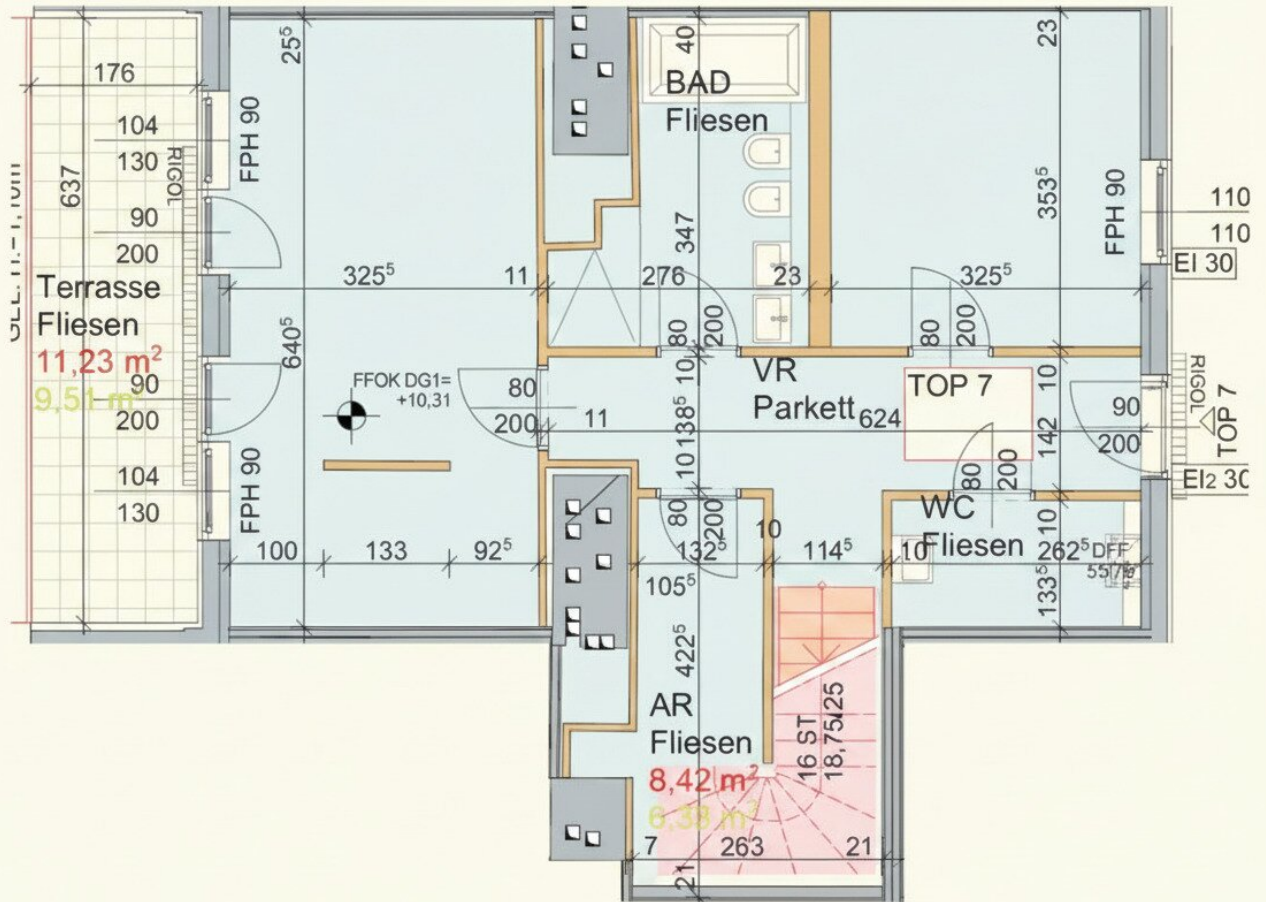


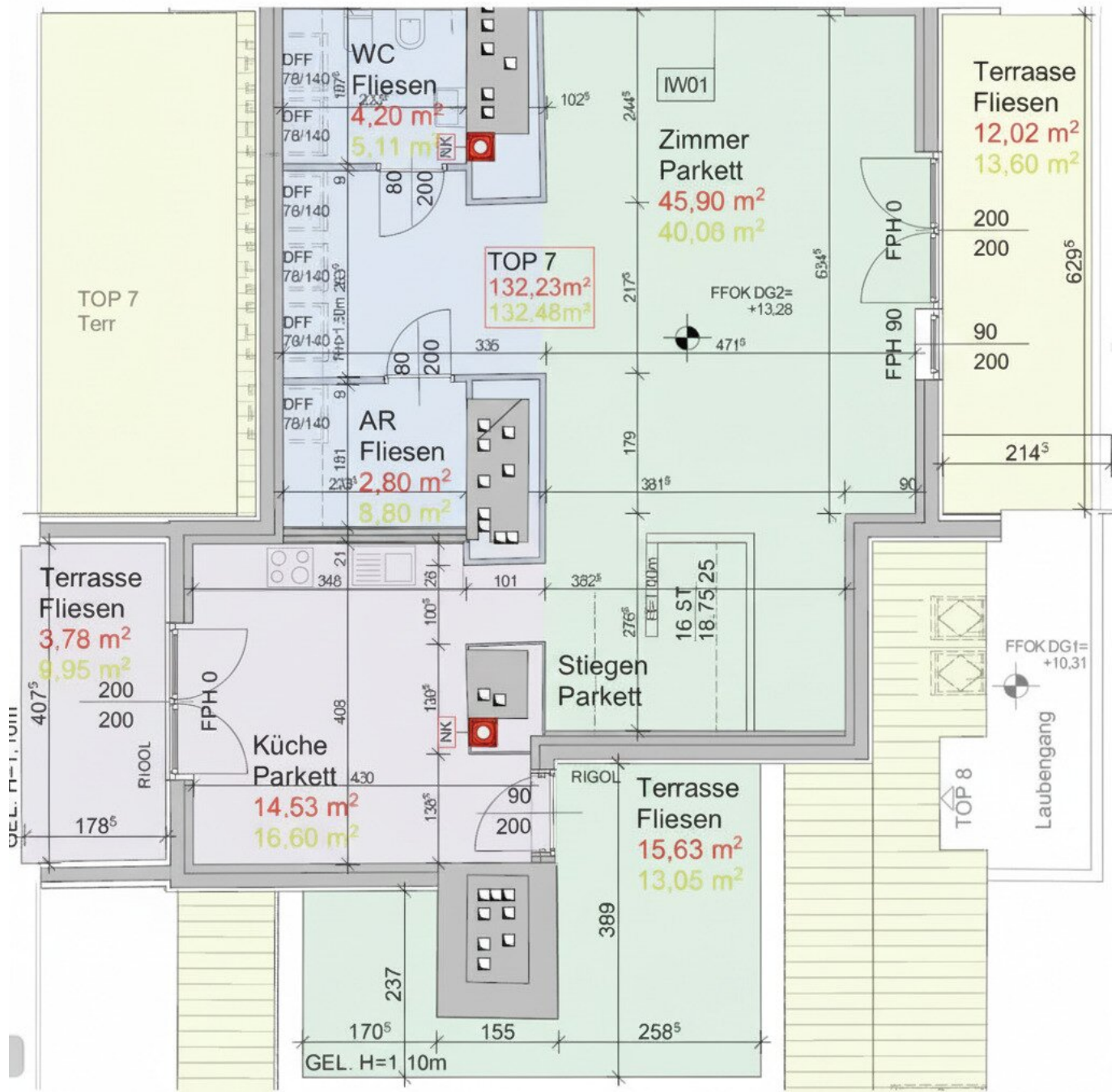






TOP DG 07





## Objektbeschreibung

### TERRACE RESIDENCE KLOSTERNEUBURG

#### Signature Living mit Weitblick über Stift, Weinberge und Wien

Zwischen Stadt und Landschaft.

Zwischen Rückzug und Weite.

In erhöhter Lage von Klosterneuburg entfaltet sich diese Maisonette-Wohnung über zwei Ebenen – mit klarer Architektur, großzügigen Außenflächen und einem Ausblick, der weit über den Alltag hinausgeht.

133 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Vier Terrassen.

Freier Blick auf das Stift Klosterneuburg, die umliegenden Wein Hügel – bis hin nach Wien.

Ein Zuhause mit Charakter.

Und mit Perspektive.

### DIE ARCHITEKTUR

Errichtet im Jahr 2018 präsentiert sich die Wohnung in neuwertigem Zustand.

Die Architektur folgt einer klaren, zeitlosen Linie:

offene Räume, großzügige Fensterflächen und eine reduzierte Formensprache.

Innenräume und Außenflächen greifen ineinander –

die Terrassen sind nicht Zusatz, sondern integraler Bestandteil des Wohnkonzepts.

### WOHNBEREICH – DAS ZENTRUM IM OBERGESCHOSS

Das Herzstück bildet der Wohn- und Essbereich im Obergeschoss mit großzügigen **45,90 m<sup>2</sup>**.

Offen. Weit. Lichtdurchflutet.

Die knapp **3 Meter Raumhöhe im Dachgeschoss** verstärken die räumliche Wirkung und verleihen dem Bereich eine fast penthouseartige Großzügigkeit.

Kochen, Essen und Wohnen verschmelzen zu einem durchgängigen Raum – klar strukturiert und dennoch flexibel nutzbar.

Die Küche ist hochwertig integriert und bewusst zurückhaltend gestaltet.

Mehrere Terrassenzugänge erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen fließende Übergänge zwischen innen und außen.

- Wohn- und Essbereich: **45,90 m<sup>2</sup>**
- Küche: **15,53 m<sup>2</sup>**
- zusätzlicher Raum / Home Office: **4,85 m<sup>2</sup>**
- WC: **4,20 m<sup>2</sup>**
- Terrasse 2: **14,02 m<sup>2</sup>**
- Terrasse 3: **7,18 m<sup>2</sup>**
- Terrasse 4: **15,63 m<sup>2</sup>**

Ein Geschoss, das Offenheit und Weitblick in den Mittelpunkt stellt.

## **AUSSENRÄUME – VIER PERSPEKTIVEN**

Vier Terrassen schaffen unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten:

- ruhige Rückzugsfläche auf der unteren Ebene
- großzügige Freiflächen im Obergeschoss

- unterschiedliche Ausrichtungen für Tages- und Abendlicht

Der Blick ist dabei konstant präsent:

Stift Klosterneuburg.

Weinhügel.

Horizont bis Wien.

Ein Panorama, das diese Wohnung definiert.

## **RÜCKZUG UND STRUKTUR IM ERDGESCHOSS**

Das Erdgeschoss ist den privaten Bereichen gewidmet:

- zwei Schlafzimmer
- großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- separate Nebenräume

Die Räume sind ruhig gelegen, klar geschnitten und flexibel nutzbar – für Schlafen, Arbeiten oder individuelle Wohnkonzepte.

- Zimmer 1: **11,52 m<sup>2</sup>**
- Zimmer 2: **20,78 m<sup>2</sup>**
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne: **6,93 m<sup>2</sup>**
- separates WC: **3,27 m<sup>2</sup>**

- Abstellraum: **8,42 m<sup>2</sup>**
- Vorraum: **10,83 m<sup>2</sup>**
- Terrasse: **11,23 m<sup>2</sup>**

Die Räume sind ruhig gelegen, klar strukturiert und flexibel nutzbar – ideal für Schlafen, Arbeiten oder individuelle Wohnkonzepte.

## **AUSSTATTUNG**

Die Ausstattung ist hochwertig, langlebig und auf Komfort ausgerichtet:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Klimageräte in Wohn- und Schlafbereichen
- 3-fach verglaste Fenster
- elektronische Außenjalousien
- elektrisch steuerbare Dachflächenfenster
- Parkettböden
- Feinsteinzeug in den Nassbereichen
- Markenarmaturen
- Kellerabteil

- zzgl. Parkplatz

Ein Zusammenspiel aus Technik, Qualität und Alltagstauglichkeit.

## **LAGE**

Klosterneuburg zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im direkten Wiener Umland.

Die Kombination aus:

- Nähe zu Wien
- hervorragender Infrastruktur
- naturnaher Umgebung
- und historischer Kulisse

macht diesen Standort besonders attraktiv.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Wohnfläche: **133 m<sup>2</sup>**

Wohn-/Essbereich: **45,90 m<sup>2</sup>**

Zimmer: **3**

Terrassen: **4**

Baujahr: **2018**

Zustand: **neuwertig**

Ausstattung:

Parkett | Feinsteinzeug | Markenarmaturen

Fußbodenheizung | Klimaanlage

3-fach Verglasung | elektronische Beschattung

Preis zzgl. Parkplatz

Kaufpreis: **EUR 927.800,-**

## **Diese Maisonette ist kein klassisches Wohnangebot.**

Sie ist ein Signature Home mit Weitblick,

eine Verbindung aus moderner Architektur und landschaftlicher Qualität

und ein Ort, der Ruhe und Offenheit zugleich bietet.

Für Menschen, die bewusst wohnen.

Und sich nicht zwischen Stadt und Natur entscheiden wollen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <250m

Klinik <4.250m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.250m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <4.750m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap