

ERSTBEZUG - Ihr neues Domizil im Grünen.



Objektnummer: 4044

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	161,82 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	115,27 m ²
Keller:	23,72 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	3.707,00 €
Kaltmiete (netto)	3.100,00 €
Kaltmiete	3.370,00 €
Betriebskosten:	270,00 €
USt.:	337,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner











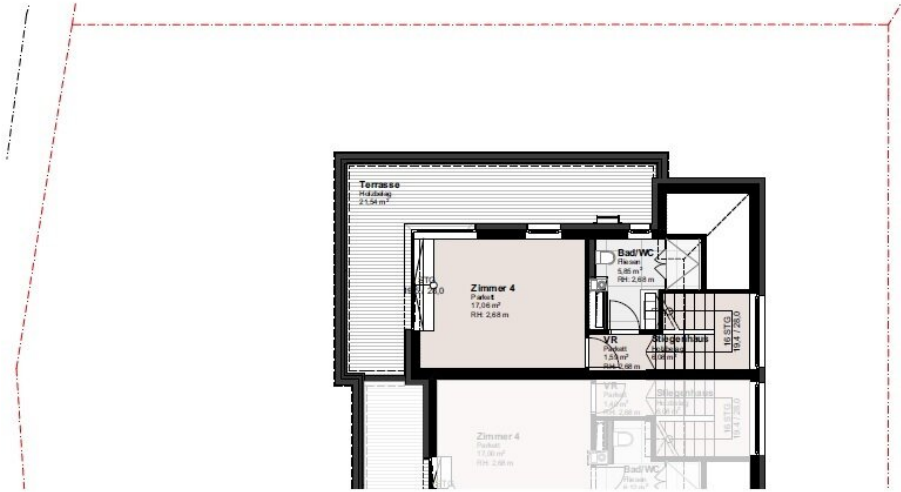
IMMY 2025 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

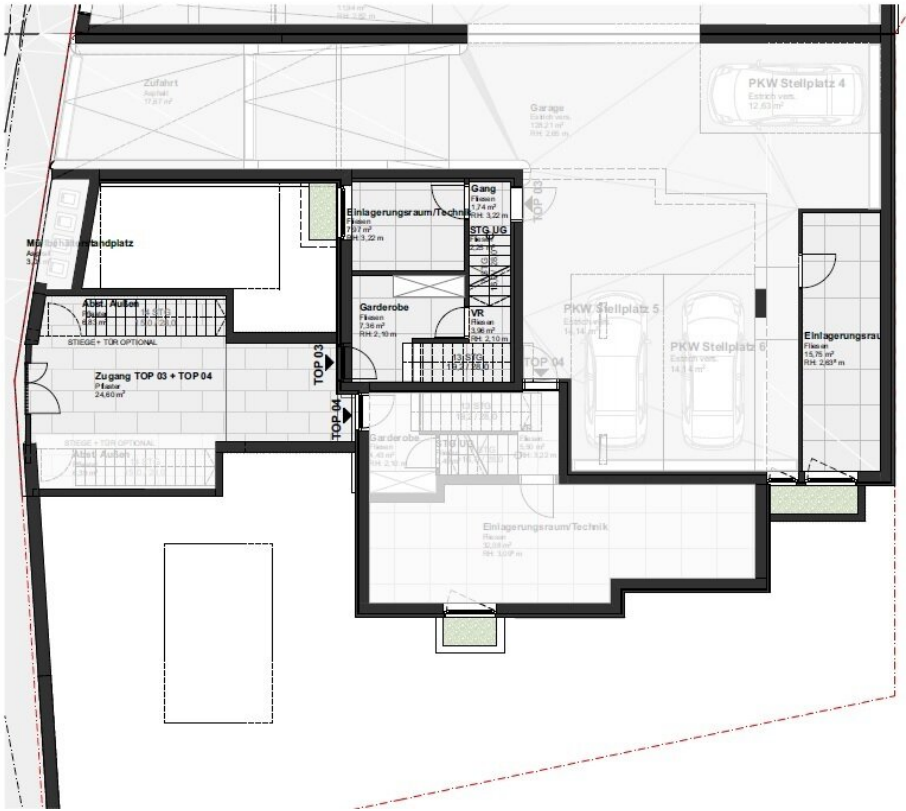
The logo features a stylized 'Y' shape in gold and silver, positioned above a series of horizontal bars that resemble a staircase or a modern architectural element. The text is in a bold, sans-serif font, with 'IMMY 2025 SILBER' in a larger size than 'Makler' and 'ANOBIS IMMOBILIEN GmbH'.

DETAILPLAN *Villa Sauvignon Blanc*
Obergeschoss



DETAILPLAN *Villa Sauvignon Blanc*
Dachgeschoss





DETAILPLAN

*Villa
Sauvignon Blanc
Untergeschoss*



Objektbeschreibung

"Vinea. Exklusiv. Wohnen. Weidling" liegt in **absoluter Bestlage von Weidling** zwischen dem Weidlingbach und den Weinbergen des Stiftes Klosterneuburg. Namensgeber für dieses exklusive Wohnprojekt sind die schönen Weinberge – lat. vinea –, die sich am Fuße des Berges dahinter befinden. Die Architektur der Doppelhaus-Villa steht für **moderne Lebensqualität mit hohem ästhetischem Anspruch**.

Die Mieter haben die Wahl aus 2 einzigartigen Domizilen im ERSTBEZUG:

TOP 3 - Villa Sauvignon Blanc - und **TOP 4 - Villa Weißburgunder** - und geparkt wird in der hauseigenen Tiefgarage.

Aktuell sind die beiden Tops im belagsfertigen Zustand und werden vom Bauträger innerhalb von ca. 3 Monaten nach dem Mietvertragsabschluss gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung fertig ausgebaut. **Der große VORTEIL für den ERSTMIETER: Dieser hat eine Mitgestaltungsmöglichkeit beim schlüsselfertigen Ausbau.**

Das TOP 1 - *Villa Chardonnay* - ist gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausgebaut worden, und steht als "Mustervilla" zur Verfügung.

Durch die Anbindung und Infrastruktur eignet sich Klosterneuburg/Weidling **ideal als Wohnort für Familien und Berufstätige, die ihrer Arbeit in der Bundeshauptstadt nachgehen.**

FLÄCHEN & ECKDATEN.

- **ERSTBEZUG**
- **233,42 m² gewichtete Fläche** unter Berücksichtigung Garten, Terrassen, Balkon und Keller, diese beinhaltet:
- **161,82 m² Nettogröße**
- **28,99 m² Terrasse EG**

- **5,17 m² Balkon**
- **21,54 m² DG-Terrasse**
- **115,27 m² Eigengarten**
- **23,72 m² Keller/Technikraum/UG**
- 1 Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
- Ausbau gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung **mit Mitgestaltungsmöglichkeit für den ERSTMIETER**
- Befristeter Mietvertrag mit 2 Jahren Kündigungsverzicht
- Kautions: € 20.000
- Der Tiefgaragenplatz beläuft sich auf zusätzlich € 100 zzgl. € 18 BK-Akonto und 20% USt.

ECKDATEN & HIGHLIGHTS.

- **Exklusive Doppelhausvilla mit 2 Doppelhaushälften**
- **Je 5 Zimmer**
- **Eigengärten, sonnige Balkone und Dachterrassen**

- Modernster Wohnkomfort mit Tiefgarage und für E-Ladestationen vorbereitet
- Außergewöhnliche Architektur-Villen in Niedrigenergiebauweise
- Energiesparende Luft-/Wärmepumpen und **innovative Kühldecken**
- **Exklusive Lage in Klosterneuburg/Weidling mit traumhaftem Blick ins Grüne**
- Ausgezeichnete Wohn- und Lebensqualität

AUSSERGEWÖHNLICHE ARCHITEKTUR MIT BLICK INS GRÜNE.

Die Häuser bestechen durch ihre **exklusive Villenbauweise**. Jede Doppelvillenhälfte ist **besonders in ihrer äußeren Erscheinung und Grundrissgestaltung**. Jede ist optimal hinsichtlich der Himmelsrichtungen ausgerichtet und ermöglicht durch ihre Situierung der Räume, Terrassen und schönen Eigengärten Wohnqualität pur.

Im Vordergrund steht eine **nachhaltige Bauweise mit moderner Architektur** in Einklang zu bringen. Große Fensterelemente und Freiflächen beziehen dabei die Natur in den Wohnraum mit ein, und schaffen damit aus jedem Fenster **entspannende Ausblicke ins Grüne**.

Zeitlose Eleganz und eine besondere Materialwahl auf höchster Qualität wie **energiesparende Luftwärmepumpen und Raumkühlung durch innovative Kühldecken** versprechen nicht nur ein **perfektes Wohngefühl**, sondern es wird auch nachhaltig an die Zukunft für morgen gedacht.

TOP-LAGE MIT BLICK AUF DIE WEINBERGE - LEBENSQUALITÄT PUR.

Trotz der **herrlichen Ruhelage** sind Nahversorger und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreicht. Die **Wiener City ist nur rund 19 Autominuten entfernt**.

Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung von Bäcker über Supermarkt, Trafik bis Bank, **Schulen mit hervorragendem Ruf & Kindergärten** bieten **Lebensqualität pur** in diesem von vielen Einfamilienhäusern geprägten Stadtteil von Klosterneuburg. Der Kindergarten Weidling

und die Volksschule sind fußläufig entfernt. **Für Genießer** stehen in der Umgebung hervorragende Restaurants und klassische Gasthäuser bereit – einige davon erreichen Sie auch bequem zu Fuß. Die **umliegenden Weingärten und Buschenschenken** laden zum gemütlichen Verweilen ein.

Den **Weidlinger Bahnhof** und die **S-Bahn Richtung Wien** erreichen Sie mit dem Rad entlang des Weidlingbaches oder Sie nutzen den Stadtbus, um bequem Ihre Einkäufe zu tätigen. **Der Bus bringt Sie auch zur U-Bahn U4 Station „Heiligenstadt“.**

Hinweis: Die Bilder sind teilweise durch KI generiert bzw. homegestaged worden.

Credits Drohenfotos/Drohnen-Video: PicMyPlace, Video: STILKRAFT FILM/Antonio La Regina

Überzeugen Sie sich selbst - Wir stehen Ihnen gerne für individuelle Begehungen zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap