

**ERSTBEZUG - Ihr neues Domizil im Grünen mit großem Garten.**



**Objektnummer: 4046**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldergasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	151,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	146,19 m <sup>2</sup>
Keller:	32,08 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 45,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	3.575,00 €
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.250,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	325,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



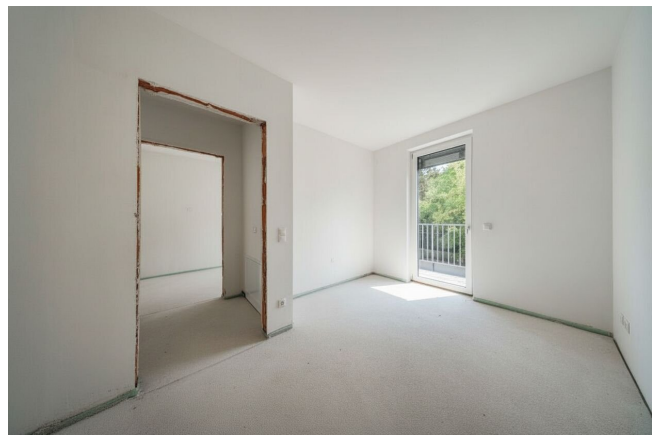
















*Vinea.*  
Exklusiv.  
Wohnen.  
Weidling.

*Villa Weißburgunder*



**IMMY 2025 SILBER  
Makler  
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**  
Vorname/Name

**ANOBIS IMMOBILIEN GMBH**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Geschäftsführung**  
Stellung im Unternehmen  
**Wien**  
Standort

**AT01007403**  
Treuhänder-Nummer

**46762v**  
Firmenbuchnummer

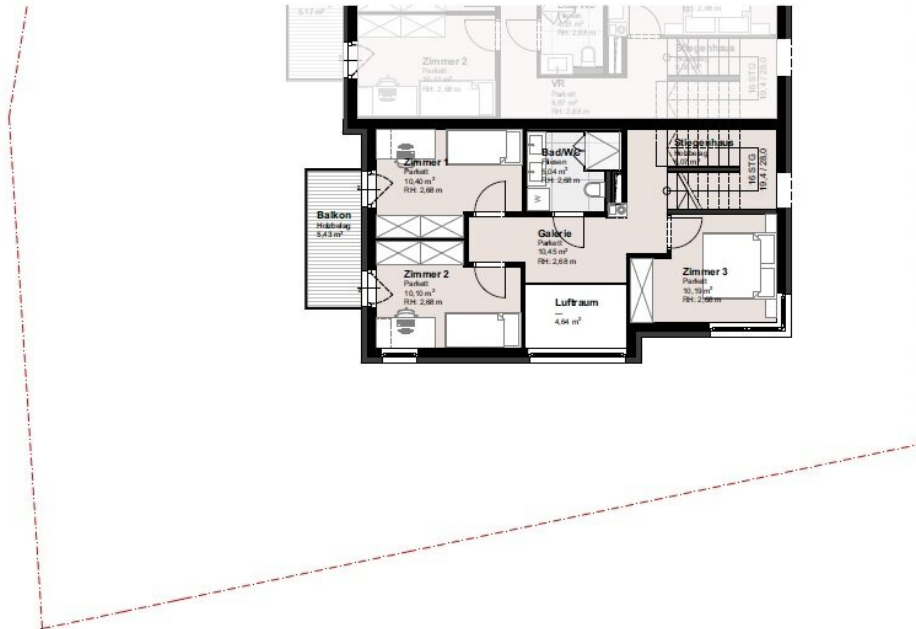
gültig bis

**12/2027**

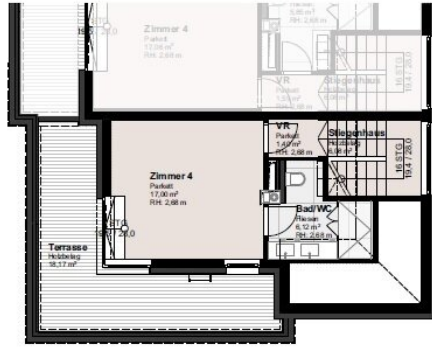


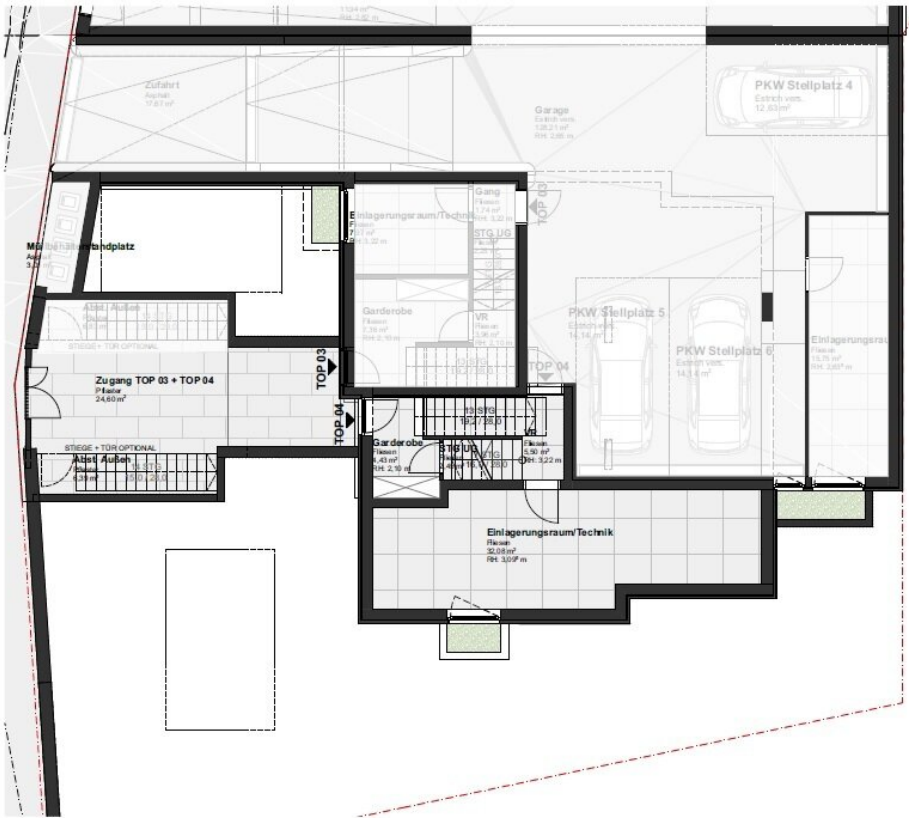


DETAILPLAN *Villa Weißburgunder*  
*Obergeschoss*



DETAILPLAN *Villa Weißburgunder*  
*Dachgeschoss*





DETAILPLAN

*Villa  
Weißburgunder  
Untergeschoss*

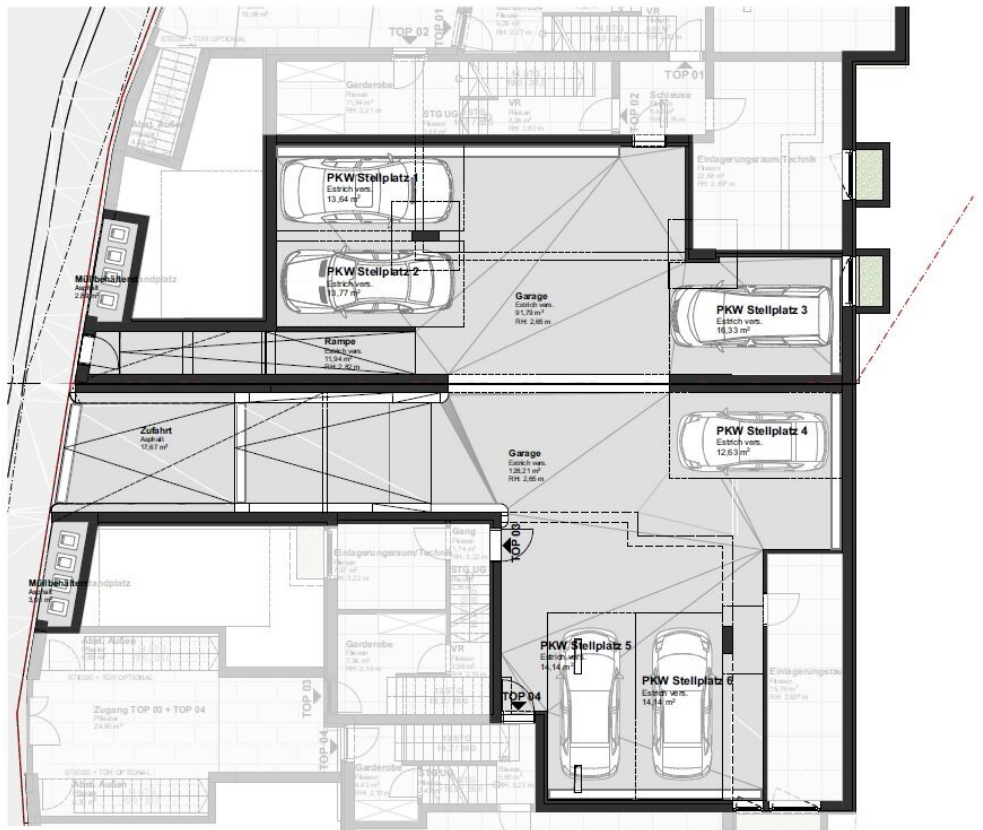


# DETAILPLAN

## Garage



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. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Richtmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



## 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.

----- Currently, both tops are in a state of readiness for flooring and will be fully finished by the developer within approximately three months of the lease agreement being signed, according to the building and specifications. **A major advantage for the first tenant:** they have the opportunity to participate in the design and finishing process. TOP 1 – Villa Chardonnay – has been finished according to the building and specifications and is available as a "model villa."  
-----

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

## FLÄCHEN & KAUFPREIS.

- **ERSTBEZUG**
- **233,71 m<sup>2</sup> gewichtete Fläche unter Berücksichtigung Garten, Terrassen, Balkon und Keller**, diese beinhaltet:
- **151,94 m<sup>2</sup> Nettogröße**

- **28,61 m<sup>2</sup> Terrasse EG**
- **5,43 m<sup>2</sup> Balkon 1.OG**
- **18,17 m<sup>2</sup> DG-Terrasse**
- **146,19 m<sup>2</sup> Eigengarten**
- **32,08 m<sup>2</sup> Keller/Technikraum UG**
- 1 Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
- Ausbau gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung **inkl. Marken-Küche und mit Mitgestaltungsmöglichkeit für den ERSTMIETER**
- 5-jähriger 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 <250m

Apotheke <1.750m

Klinik <4.750m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.750m

Höhere Schule <5.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <1.750m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <4.750m

U-Bahn <6.250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap