

Erstbezug 2027: Einzigartige Luxuswohnungen mit Terrasse und Balkon



Objektnummer: 7618/988

Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,98 m ²
Zimmer:	4
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,78 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	1.626.375,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Liuba Stasenko

VigoImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

T +43 664 99877599

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

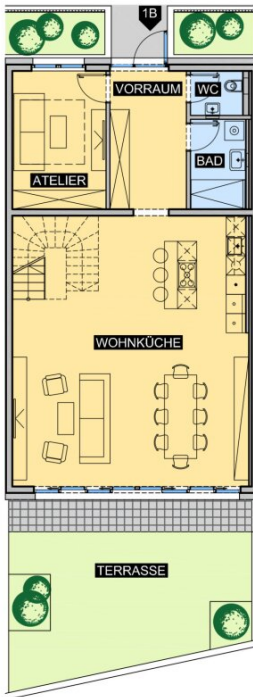




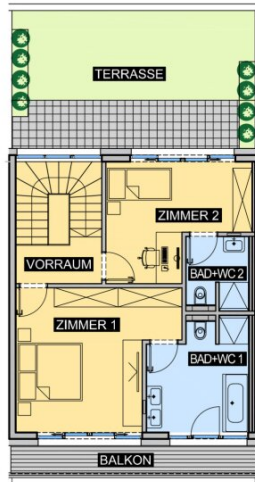


TOP 1B

EBENE 0



EBENE 1



EBENE 0

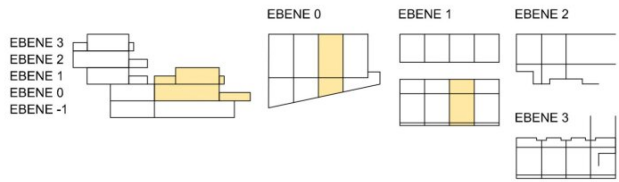
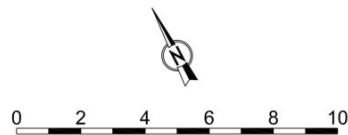
VORRAUM	
PARKETT	10.24 M2
WC	
FLIESEN	2.25 M2
BAD	
FLIESEN	4.79 M2
ATELIER	
PARKETT	12.56 M2
WOHNKÜCHE	
PARKETT	61.47 M2
WOHNFLÄCHE	91.31 M2
TERRASSE	
FLIESEN/BEGRÜNUNG	39.44 M2

EBENE 1

VORRAUM	
PARKETT	3.48 M2
ZIMMER 1	
PARKETT	19.79 M2
BAD+WC 1	
FLIESEN	10.29 M2
ZIMMER 2	
PARKETT	13.81 M2
BAD+WC 2	
FLIESEN	4.30 M2
WOHNFLÄCHE	51.67 M2
BALKON	
HOLZ	6.69 M2
TERRASSE	
FLIESEN/BEGRÜNUNG	32.50 M2

WOHNFLÄCHE TOP 1B 142.98 M2

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. März 2024



Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen mit unverbaubarem Fern- und Grünblick in einem architektonisches Meisterwerk: das sind die neuen Luxuswohnungen in Klosterneuburg. Diese exklusive Wohnung (TOP 3) verbindet modernen Lifestyle mit stilvoller Ruhe und großzügigem Wohngefühl, sie überzeugt mit einer beeindruckenden Wohnnutzfläche von 143 m² sowie mit außergewöhnlich großzügigen Freiflächen von insgesamt 79 m². 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 (61 m²) mit Ausgang auf die Terrasse (39 m²), 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 eine Terrasse (32 m²) und ein Balkon (6 m²).

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
- Videogegensprechanlage

- 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 1.626.375,--

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 | +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