Wohnen am Fuße des Ölbergs - Sanierter Altbau - 2.000m² Grund



Objektnummer: 8473/113

Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m²
Nutzfläche:	185,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.800,00 m²
Keller:	31,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	1.980.000,00 €

Provisionsangabe:

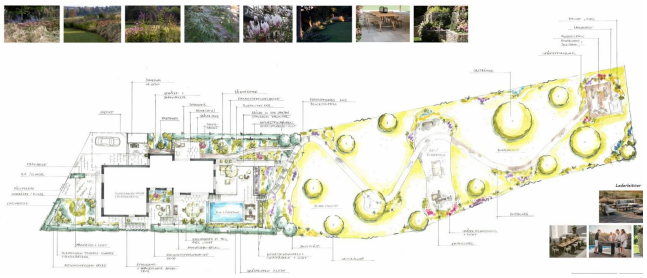
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Harald Winter


dm
edvwerk



Feller Living-Klosterneuburg

Ebene 0 Souterrain







Feller Living-Klosterneuburg

Ebene 1 Erdgeschoß







1 Gang 5,89m² 2 Podest 4,62m² 3 Podest 7,35m² 4 Wohn Bereich 45,95m² 5 Speis 8,28m² 6 Weinkeller 8,69m² 7 WC 3,66m²

0 1 2 3 4 Meter



1 Schlafzimmer
25,95m²

0 1 2 3 4 Meter

Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen ein **besonderes Immobilien Entwicklungsprojekt in besonderer Lage am Fuße des Ölbergs** in Klosterneuburg. Aufgrund des aktuellen Projektstatus können derzeit Ihre individuellen Vorstellungen noch bestens berücksichtigt werden. Je nach benötigter Wohnfläche kann ein umfassend revitalisiertes Stilaltbauhaus (inkl. Dachbodenausbau) und optional auch ein gartenseitiger, moderne Neubau errichtet werden.

Das Projekt wird auf einem 2.013m² großen Grundstück in bester und ruhiger Wohnlage realisiert und besteht aus bis zu 3 Baukörpern:

Ausbauoption 1 (Nutzfläche ca. 185m²): Hochwertig revitalisiertes **Bestandswohnhaus (inkl. Dachbodenausbau)**, mit den Vorzügen (Raumhöhe 3,2m, Kastenstockfenster,..) eines Altbaus aus der Jahrhundertwende und ein **neues zentrales, lichtdurchflutetes Stiegenhaus** (optional mit Lift).

Ausbauoption 2 (Nutzfläche bis zu 325m²): Zusätzlich erfolgt die Errichtung eines **gartenseitigen, zweigeschoßigen Neubaus**, welcher entsprechend der aktuellen Planung, einen über das zentrale Stiegenhaus separat betretbaren Gebäudetrakt (Wohnen / Essen / Schlafen) darstellt.

Um den hohen Ansprüchen für eine zeitgemäßen Wohnkomfort zu entsprechen, werden zukunftsweisende und innovative Technologien (Wärmepumpe, Photovoltaik, Fußbodenheizung, Deckenkühlung, etc.) eingesetzt. Eine fachmännische Bauausführung sowie die Verwendung hochkarätiger und edler Materialien versteht sich von selbst. Jedenfalls zugesichert werden kann eine bis ins Detail durchdachte Planung und Ausführung sowie eine persönliche Betreuung während der gesamtes Projektphase und darüber hinaus.

Flexibilität bei Ausbaustufen und Ausführung – Was heißt das für den Kunden?

Ausbaustufe: Der derzeitige Projektstatus ermöglicht es, dass je nach Kundenwunsch die Nutzung und die gewünschte Ausbaustufe des Projektes individuell vereinbart werden kann. Die im Expose beigefügten Grundrisse stellen die derzeit baubehördlich bewilligte Ausbauoption 2 mit einer Gesamt Nutzfläche von ca. 325m² dar. Sie entscheiden, welche Ausbaustufe realisiert werden soll!

Ausführung: Sie bestimmen den gewünschten Umfang unserer Leistungen und somit auch etwaige Eigenleistungen (belagsfertig?, schlüsselfertig?). Wir fokussieren uns auf ihre persönlichen Bedürfnisse und bieten Ihnen gerne zahlreiche optionale Leistungen wie z.B. Poolanlage, Gartengestaltung, Saunahaus,.. an. Sie entscheiden den Umfang und gewünschten Level der Ausführung!

Überzeugen Sie sich in einem persönlichen Termin von den Vorzügen des Projektes!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sprechen Sie uns an, sehr gerne präsentieren wir Ihnen die unterschiedlichen Ausführungs- u. Kaufoptionen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme (telefonisch: **0664 / 639 22 01** oder per E-Mail: **info@immo-winter.at**)!

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 <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap