

# **Wohnen am Fuße des Ölbergs - Sanierter Altbau - 2.000m<sup>2</sup> Grund**



**Objektnummer: 8473/113**

**Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Harald Winter**





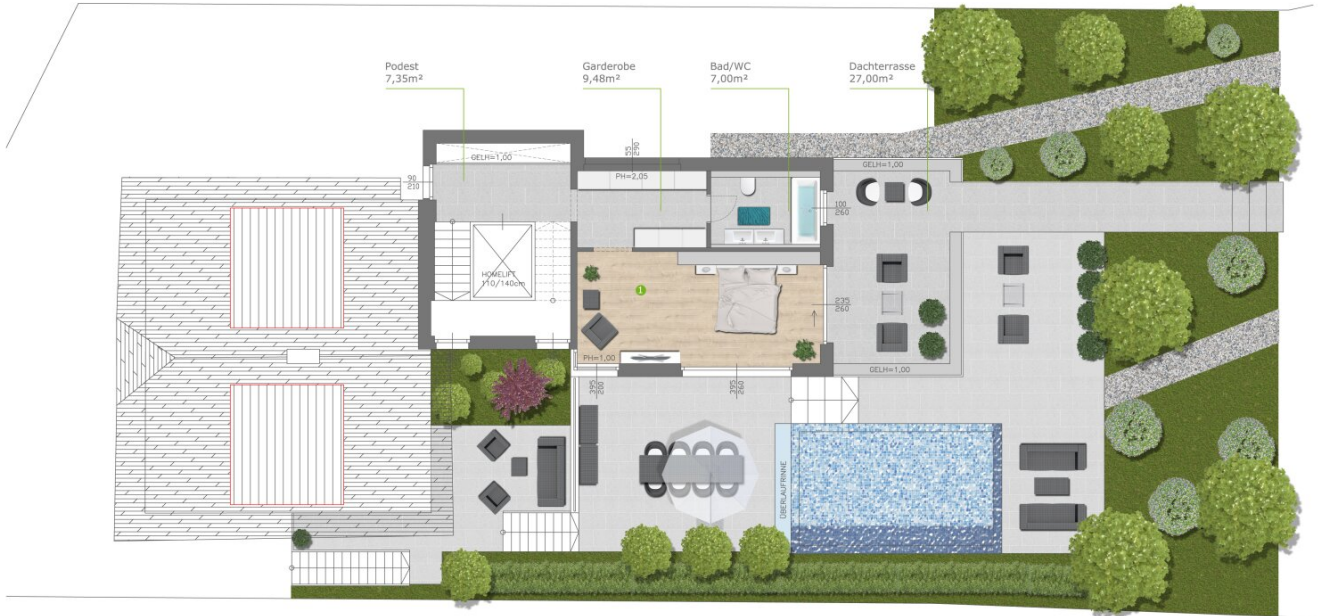
0 1 2 3 4 Meter





- 1 Gang 5,89m<sup>2</sup>
- 2 Podest 4,62m<sup>2</sup>
- 3 Podest 7,35m<sup>2</sup>
- 4 Wohn Bereich 45,95m<sup>2</sup>
- 5 Speis 8,28m<sup>2</sup>
- 6 Weinkeller 8,69m<sup>2</sup>
- 7 WC 3,66m<sup>2</sup>





● Schlafzimmer  
25,95m<sup>2</sup>

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 Stiltaltbauhaus (inkl. Dachbodenausbau) und optional auch ein gartenseitiger, moderne Neubau errichtet werden.

Das Projekt wird auf einem 2.013m<sup>2</sup> großen Grundstück in bester und ruhiger Wohnlage realisiert und besteht aus bis zu 3 Baukörpern:

Ausbauoption 1 (Nutzfläche ca. 185m<sup>2</sup>): 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 325m<sup>2</sup>): 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 gesamten 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. 325m<sup>2</sup> 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