Einzigartige Luxuswohnungen mit Garten - Erstbezug 2027



Objektnummer: 7618/990

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:	176,44 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	90,79 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,78 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	1.980.115,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anastasiia Ruszin (Tomilovych)

VigoImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19









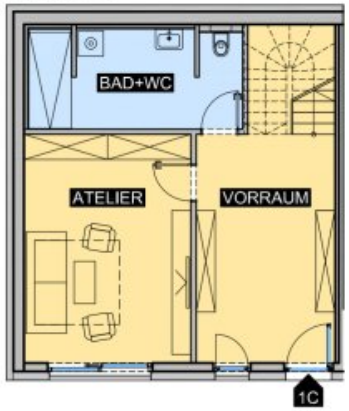




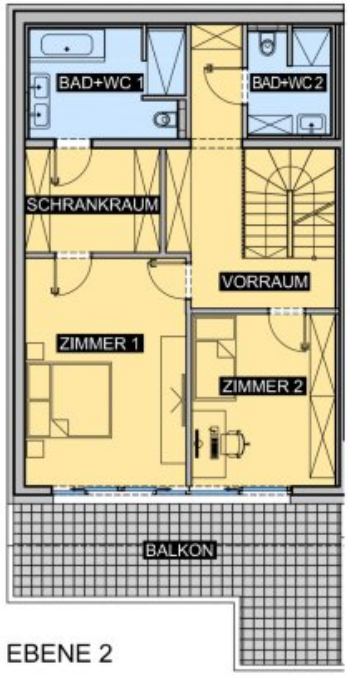


TOP 1C

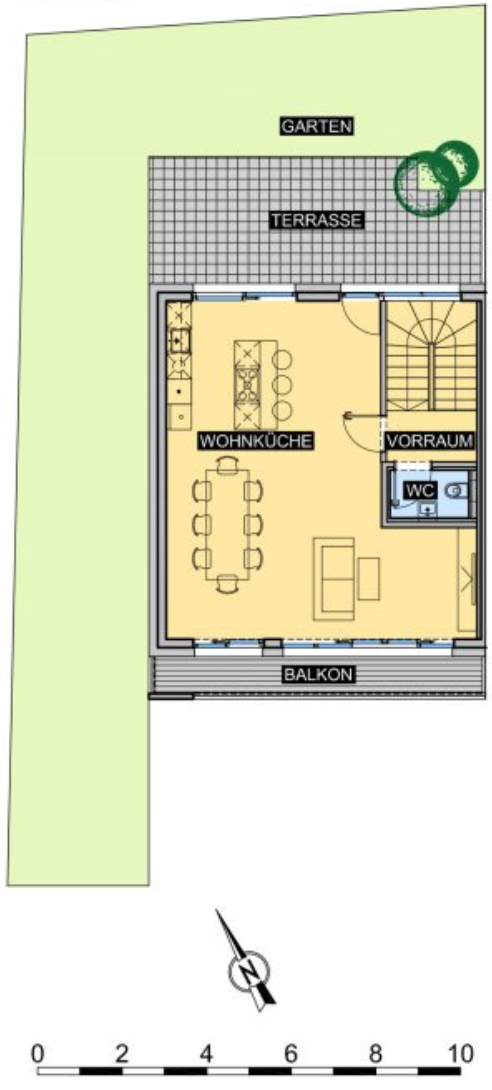
EBENE 1



EBENE 2



EBENE 3



EBENE 1

VORRAUM
PARKETT
22.81 M2

ATELIER
PARKETT
21.34 M2

BAD+WC
FLIESEN
11.72 M2

WOHNFLÄCHE 55.87 M2

EBENE 2

VORRAUM
PARKETT
12.45 M2

ZIMMER 1
PARKETT
20.67 M2

SCHRANKRAUM
PARKETT
7.94 M2

BAD+WC 1
FLIESEN
9.42 M2

ZIMMER 2
PARKETT
13.88 M2

BAD+WC 2
FLIESEN
4.85 M2

WOHNFLÄCHE 69.21 M2

BALKON
FLIESEN
20.79 M2

EBENE 3

VORRAUM
PARKETT
2.57 M2

WOHNKÜCHE
PARKETT
46.68 M2

WC
FLIESEN
2.11 M2

WOHNFLÄCHE 51.36 M2

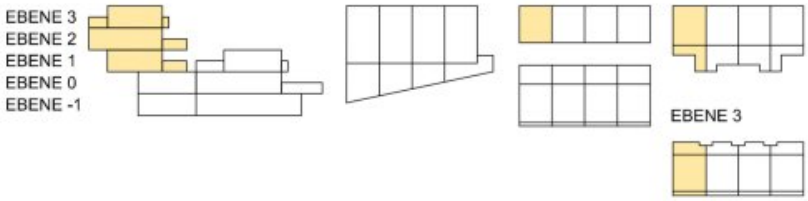
GARTEN
90.79 M2

TERRASSE
FLIESEN
22.38 M2

BALKON
HOLZ
6.80 M2

WOHNFLÄCHE TOP 1C 176.44 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 05. 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 5) verbindet modernen Lifestyle mit stilvoller Ruhe und großzügigem Wohngefühl, sie überzeugt mit einer beeindruckenden Wohnnutzfläche von 176 m² sowie mit außergewöhnlich großzügigen Freiflächen von insgesamt 140 m². Die Wohnung erstreckt sich über drei 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 Terrassen, Balkonen und Garten – 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 drei Ebenen dieser Luxuswohnung lassen den Wohn-/Arbeitsbereich vom privaten Schlafbereich klar trennen:

- Ebene 1 verfügt über ein Atelier (eignet sich ideal als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Home-Office), einen großzügigen Vorraum und Bad mit WC.

- Ebene 2 verfügt über zwei Schlafzimmer, eine Schrankraum sowie zwei getrennte Badezimmer, was den Wohnkomfort im Alltag deutlich erhöht.

- Ebene 3 verfügt über ein Wohn- und Küchenbereich (47 m2) mit Ausgang auf die Terrasse (22 m2), und anschließend in den Garten (90 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 1.980.115,--

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