

**Ein Zuhause zwischen Stift und Weinbergen 133 m²
Maisonette mit außergewöhnlichen Freiflächen und
Weitblick**



Einrichtungsbeispiel - KI visualisiert

Objektnummer: 5675/576

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	4
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	889.700,00 €
Betriebskosten:	318,39 €
USt.:	31,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH













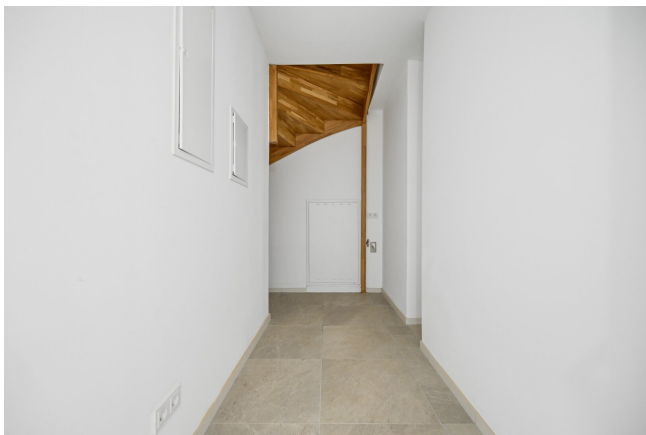




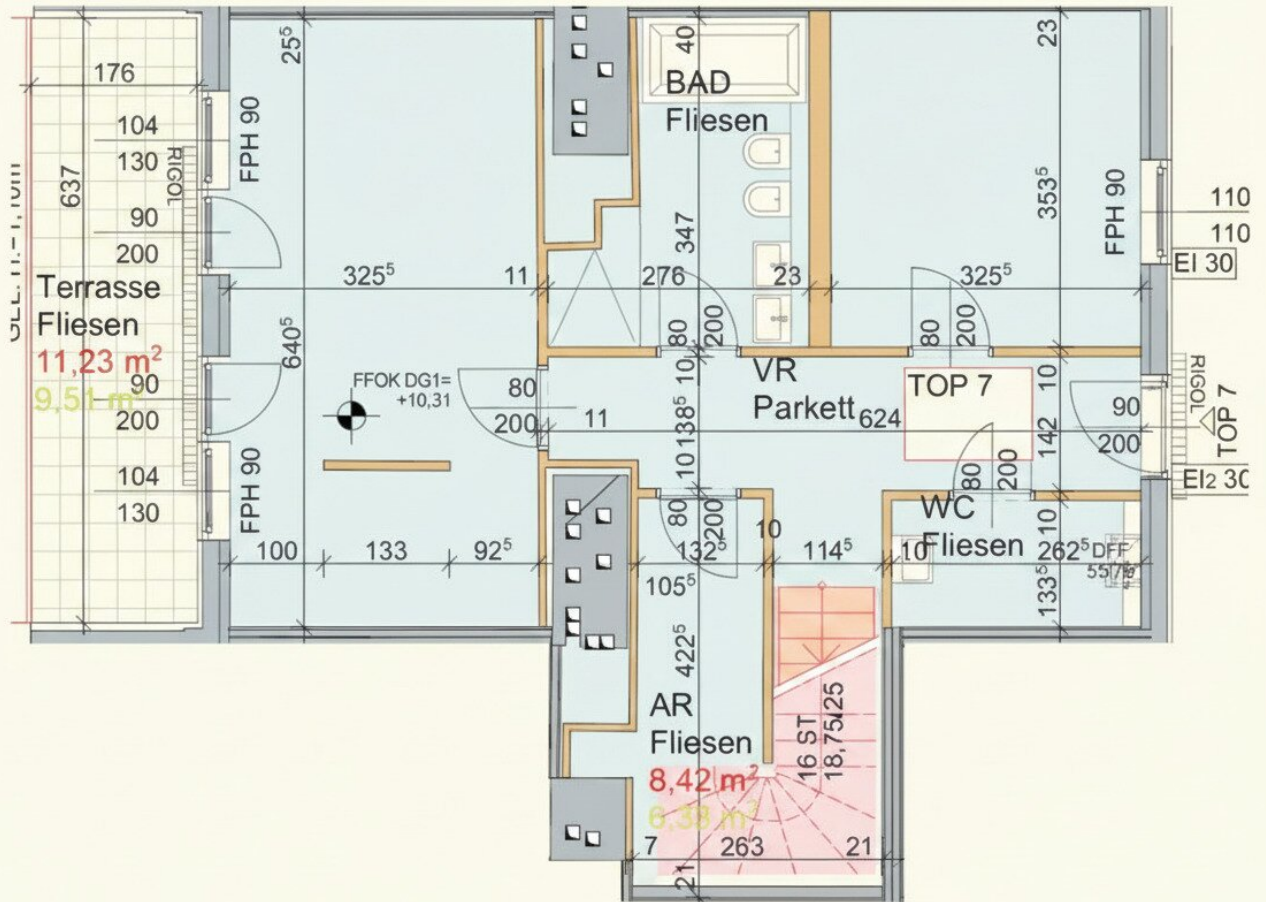








TOP DG 07



Objektbeschreibung

Ein Zuhause zwischen Stift und Weinbergen 133 m² Maisonette mit außergewöhnlichen Freiflächen und Weitblick

Zwischen den historischen Gassen Klosterneuburgs, den traditionsreichen Weingärten und dem markanten Stift entsteht ein Wohngefühl, das seit Jahrzehnten zu den begehrtesten im Wiener Umland zählt.

Hier beginnt der Tag mit dem ersten Sonnenlicht über den Weinbergen, der Blick schweift über die barocken Türme des Stifts bis zum Wiener Stadtpanorama, während sich die Natur unmittelbar vor der eigenen Haustüre entfaltet.

Diese Maisonette verbindet genau dieses Lebensgefühl mit moderner Architektur, großzügigen Freiflächen und einer Raumqualität, die heute nur noch selten zu finden ist.

133 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen.

Vier Terrassen mit insgesamt rund 48 m² Freifläche.

Klare Linien, hochwertige Materialien und ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Ein Zuhause für Menschen, die sich bewusst für Klosterneuburg entscheiden.

Architektur mit Haltung

Errichtet im Jahr 2018 präsentiert sich die Wohnung in neuwertigem Zustand und überzeugt durch eine zeitlose Formensprache, großzügige Fensterflächen und eine durchdachte Raumstruktur.

Warme Parkettböden treffen auf großformatiges Feinsteinzeug, hochwertige Markenarmaturen ergänzen die klar gestalteten Badezimmer und die technische Ausstattung sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Architektur drängt sich dabei nie in den Vordergrund.

Sie schafft Raum für Licht, Ausblick und Ruhe.

Wohnen über den Dächern

Das gesamte Obergeschoss wurde als offener Lebensmittelpunkt konzipiert.

Der **45,90 m² große Wohn- und Essbereich** beeindruckt durch seine Großzügigkeit, die knapp drei Meter Raumhöhe und die fließenden Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

Die offen integrierte Küche fügt sich selbstverständlich in den Wohnbereich ein und bietet gleichzeitig direkten Zugang zu den Terrassen.

Großzügige Verglasungen holen die Landschaft in die Wohnung und machen den Ausblick zum ständigen Begleiter.

Der Blick reicht über die Dächer Klosterneuburgs zum Stift, weiter über die Weinberge bis zur Wiener Skyline.

Ein Wohnraum, der mit jeder Tageszeit eine andere Atmosphäre schafft.

Vier Terrassen. Vier Perspektiven.

Die insgesamt rund **48,06 m² Terrassenflächen** erweitern die Wohnung weit über ihre Innenräume hinaus.

Morgens den Kaffee mit Blick auf die Weinberge.

Nachmittags ein ruhiger Arbeitsplatz unter freiem Himmel.

Abends ein Glas Wein mit Blick auf das beleuchtete Stift Klosterneuburg.

Jede Terrasse besitzt ihren eigenen Charakter und macht den Außenraum zum selbstverständlichen Bestandteil des Wohnens.

Private Räume mit Klarheit

Die untere Ebene wurde bewusst als ruhiger Rückzugsbereich gestaltet.

Große Fensterflächen, direkte Terrassenzugänge und eine klare Raumaufteilung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre für Familien, Paare oder anspruchsvolle Homeoffice-Konzepte.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen Ankleidebereich, während das zweite Zimmer flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsraum genutzt werden kann.

Ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie praktische Nebenräume vervollständigen diese Ebene.

Raumaufteilung

Erdgeschoss – Rückzug und Privatsphäre

Vorraum: **10,83 m²**

Schlafzimmer: **20,78 m²**

Zimmer: **11,52 m²**

Badezimmer mit Badewanne und Dusche: **6,93 m²**

Separates WC: **3,27 m²**

Abstellraum: **8,42 m²**

Terrasse: **11,23 m²**

Obergeschoss – Wohnen und Leben

Wohn- und Essbereich: **45,90 m²**

Küche: **15,53 m²**

Home Office / Mehrzweckraum: **4,85 m²**

WC: **4,20 m²**

Terrasse: **14,02 m²**

Terrasse: **7,18 m²**

Panorama-Terrasse: **15,63 m²**

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine Ausstattung, die auf Qualität, Komfort und Langlebigkeit ausgelegt wurde:

- Baujahr 2018
- Neuwertiger Zustand

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Klimageräte in Wohn- und Schlafbereichen
- Parkettböden
- Großformatiges Feinsteinzeug
- Hochwertige Markenarmaturen
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektronische Außenjalousien
- Elektrisch steuerbare Dachflächenfenster
- Kellerabteil
- Eigener Stellplatz (verpflichtend anzumieten)

Ein zurückhaltendes Materialkonzept, das Modernität und Zeitlosigkeit verbindet.

Klosterneuburg – eine bewusste Entscheidung

Wer sich für Klosterneuburg entscheidet, entscheidet sich selten aus Zufall.

Die Stadt verbindet historische Architektur, renommierte Weingüter, ausgezeichnete Gastronomie und eine hohe Lebensqualität mit der unmittelbaren Nähe zu Wien.

Der Wochenmarkt, Spaziergänge durch die Weingärten, Radtouren entlang der Donau oder ein Abend beim Heurigen gehören hier selbstverständlich zum Alltag.

Internationale Schulen, Kindergärten, Nahversorgung sowie die schnelle Erreichbarkeit der

Wiener Innenstadt machen Klosterneuburg seit Jahren zu einer der gefragtesten Wohnadressen im Großraum Wien.

Die Lage dieser Wohnung verbindet genau diese Qualitäten mit einer erhöhten Position über der Stadt und einem unverbaubaren Panorama, das den Charakter der Immobilie prägt.

Eckdaten

Wohnfläche: **ca. 133 m²**

Wohn-/Essbereich: **45,90 m²**

Küche: **15,53 m²**

Home Office / Mehrzweckraum: **4,85 m²**

Zimmer: **3**

Terrassen: **4**

Gesamtterrassenfläche: **ca. 48,06 m²**

Baujahr: **2018**

Zustand: **Neuwertig**

Fußbodenheizung

Klimageräte

3-fach verglaste Fenster

Elektronische Außenjalousien

Parkettböden

Feinsteinzeug

Markenarmaturen

Kellerabteil

Eigener Stellplatz (verpflichtend anzumieten)

Kaufpreis

EUR 889.700,-

Diese Maisonette versteht sich nicht als klassische Eigentumswohnung.

Sie verbindet die Ruhe der Weinlandschaft mit der Nähe zur Stadt, großzügige Architektur mit privaten Rückzugsorten und moderne Wohnqualität mit einer Aussicht, die jeden Tag aufs Neue ihren Wert beweist.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht zwischen Natur und Urbanität wählen möchten, sondern beides selbstverständlich miteinander verbinden wollen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <250m

Klinik <4.250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <4.750m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap