

# Exklusive Doppelhaushälfte mit Pool in der Schwarzen Au – Erstbezug



**Objektnummer: 2142/22434**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rollföhrestraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	330.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

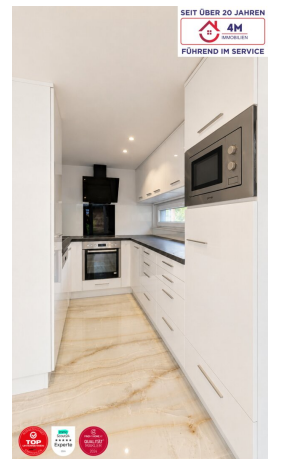
## Ihr Ansprechpartner

### Office Trainee

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margareten

H +43

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





SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



69,45  
 7,41 m ü. Adia  
 7,71 m ü. Adia  
 5,70 m ü. Adia  
 SHU 1,71 m  
 UJ 2,01 m

**BAUBESCHREIBUNG**

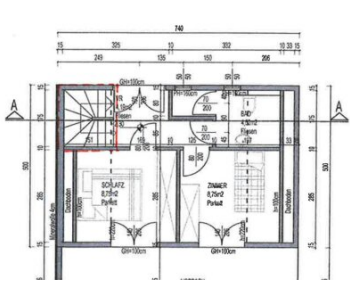
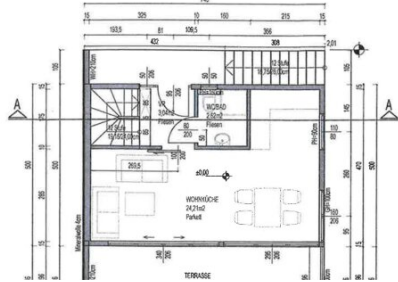
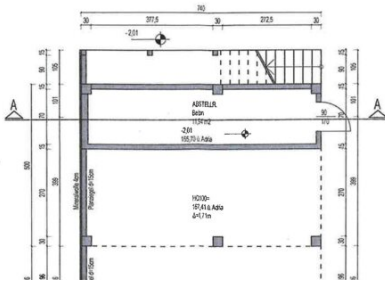
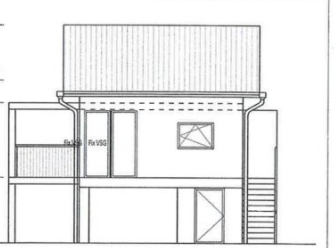
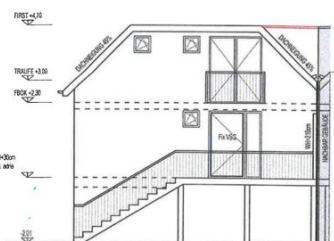
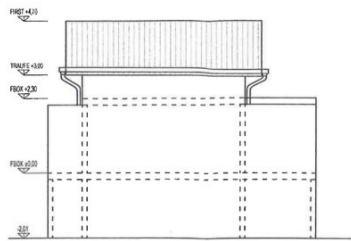
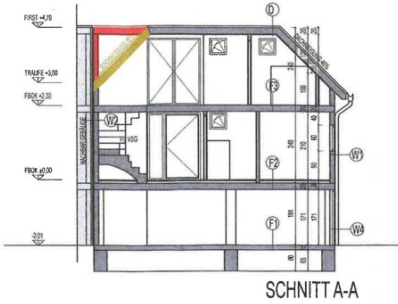
- W1 - AUSSENWÄNDE 15cm Leichtbaewand, Holz, Aussenseite verputzt
- W2 - TRENNWAND 20cm Steinwolle 4cm, Heraklith BM 5cm, Riegel dazw. Mineralwolle 10cm, Heraklith BM 5cm, Kaltgeputz
- W3 - INNENWÄNDE, Leichtbaewand, Holz 10cm
- W4 - PFLEGERGESCHOSS 15cm Betonhohlkern
- D - DACHHAUFBAU 20cm Mansardendach mit Blechendeckung Holzkonstruktion, gedämmt
- F1 - BODENPLATTE Pflegergeschoss 12cm Beton
- F2 - FUSSBODEN WOHNGESCHOSS 30cm Fertigholzdecke gedämmt
- F3 - TRENNDECKE WGÖG 30cm Holzbalkendecke

Fenster, Türen und Fenstertüren thermisch getrennte Kunststoff-Konstruktionen  
 U-Wert: 1.1 W/m<sup>2</sup>K, 38dB  
 Ug=0,95 W/m<sup>2</sup>K  
 Farbe: Weiss

Rauchwärmelieder  
 In allen Aufenthaltsräumen sowie in Gängen, über die Fluchwege von Aufenthaltsräumen führen, sind Rauchwärmelieder anzuordnen.

Aussenseite  
 Stahlkonstruktion, Sperrseengeländer

Fundamente: lt. stat. Erfordernis  
 Regenwasser: versickert auf Eigengrund  
 Brunnen: nicht für Trinkwasserzwecke in Verwendung  
 Heizung: elektrisch



ma 6 s t  
 1

Bauvo  
 NEUBAU  
 IN ROLL  
 EZ: 65

Bauwe  
 Herr HJ  
 verfr.du  
 lt.Vollm  
 Veronik  
 1170 Wf

Grundk  
 STIFT KI  
 Süßplatz  
 3400 Kto

Reh...

## Objektbeschreibung

In begehrter Grünlage der Schwarzen Au in Klosterneuburg gelangt diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte zum Verkauf.

Das Haus wurde vom Eigentümer selbst – einem erfahrenen Baumeister – ursprünglich für den Eigenbedarf errichtet. Entsprechend wurde bei Planung und Ausführung besonderer Wert auf Qualität, Funktionalität und langlebige Materialien gelegt. Anders als bei vielen klassischen Bauträgerprojekten standen hier Wohnqualität und Werthaltigkeit im Vordergrund.

Mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein exklusives Wohngefühl inmitten einer ruhigen und naturnahen Umgebung. Großzügige Fensterflächen, eine offene Raumgestaltung sowie die hochwertige Materialauswahl schaffen ein helles, modernes und einladendes Ambiente. Besonders hervorzuheben ist der beeindruckende Wohnbereich mit nahezu raumhohen Verglasungen, die Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbinden und einen herrlichen Blick ins Grüne ermöglichen.

Der liebevoll gestaltete Außenbereich mit großzügiger Terrasse und eigenem Pool lädt zum Entspannen und Genießen ein und macht diese Immobilie zu einem perfekten Rückzugsort vor den Toren Wiens.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem ca. 255 m<sup>2</sup> großen Pachtgrund in der begehrten Schwarzen Au und eignet sich ideal für alle, die Ruhe, Natur und ein hochwertiges Freizeitdomizil suchen.

Highlights der Immobilie:

Superädifikat

Wohnfläche: ca. 65 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 255 m<sup>2</sup> Pachtgrund

Pacht: Nur 1244,58€ im Jahr

Hochwertige Baumeisterausführung

Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten

Exklusive Feinsteinzeugböden

Eigener Pool im Garten

Quasi Erstbezug

Die Kombination aus hochwertiger Bauqualität, exklusiver Ausstattung, großzügigen Glasflächen und der idyllischen Lage macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die ein stilvolles Ferien- oder Wochenenddomizil im Grünen suchen.

Lage

Die Schwarze Au zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten Klosterneuburgs und begeistert durch ihre einzigartige Verbindung aus Natur, Ruhe und Stadtnähe. Zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege sowie die unmittelbare Nähe zur Donau bieten einen hohen Freizeitwert. Gleichzeitig erreicht man die Wiener Stadtgrenze sowie das Zentrum von Klosterneuburg in wenigen Fahrminuten.

- Klosterneuburger Stadtzentrum: ca. 10 Gehminuten
- Bahnhof Kierling: ca. 8 Gehminuten
- Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustüre
- Ruhige und naturnahe Umgebung

- Gute Erreichbarkeit mit dem Auto

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich vom vorliegenden Angebot, der ausgezeichneten Lage, dem Charme und der Besonderheit dieser Immobilie überzeugen.

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen per E-Mail-Anfrage zu.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Carina Payreder unter der Telefonnummer 06765466181 oder per E-Mail unter [payreder@4m-immo.at](mailto:payreder@4m-immo.at) jederzeit zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Gerne unterstützen wir Sie professionell und unverbindlich bei der Bewertung und dem Verkauf Ihrer Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <1.250m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <750m  
Straßenbahn <5.250m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap