

**Doppelhaushälfte in Klosterneuburger Nähe -  
Vor Anmeldung für Projekt jetzt möglich!**



**Objektnummer: 1790/133**

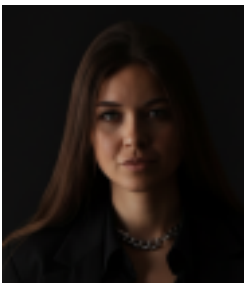
**Eine Immobilie von ImmoEngel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Maria Gugging
<b>Wohnfläche:</b>	155,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	21,06 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	925.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



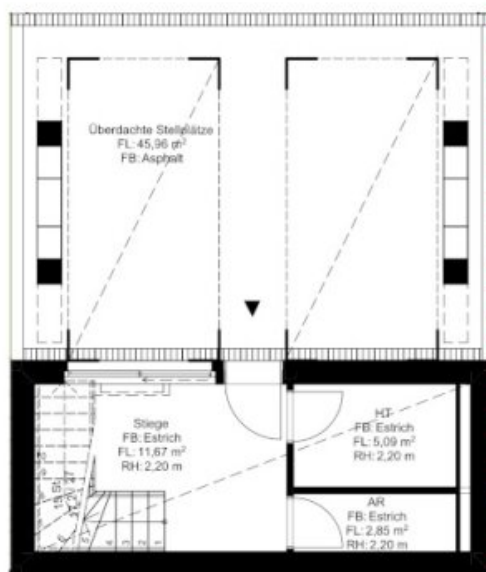
**Angela Uljanova**

ImmoEngel GmbH  
Ilse-Buck-Straße 28 / 18  
1220 Wien

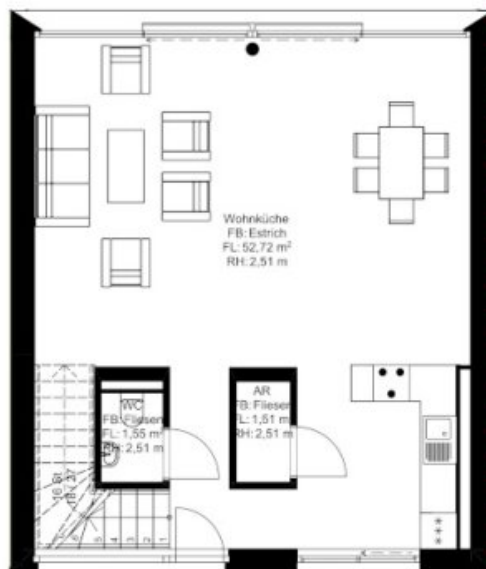
T +43 69919203313

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





Kellergeschoss 1:100



Erdgeschoss 1:100

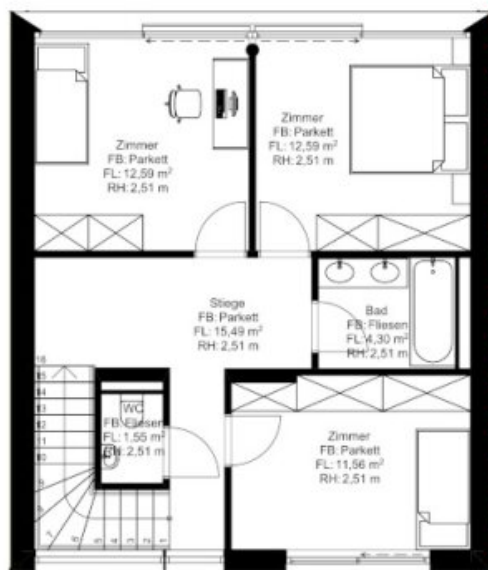
### Flächenaufstellung:

<b>Kellergeschoss</b>	
Stiegenhaus	11,67 m <sup>2</sup>
Haustechnik	5,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,85 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	
Wohnküche	52,72 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,51 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,56 m <sup>2</sup>
Bad	4,30 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Stiege	15,49 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	
Zimmer	20,56 m <sup>2</sup>
Bad	6,37 m <sup>2</sup>
<b>Summe WNE:</b>	<b>160,40 m<sup>2</sup></b>

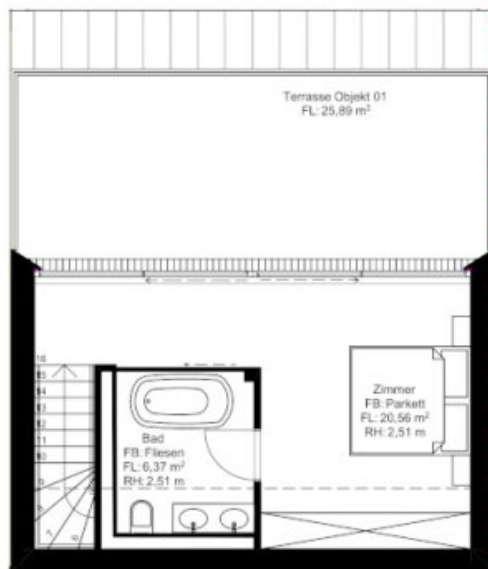
### Außenflächen:

Balkone	3,99 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	25,89 m <sup>2</sup>
Terrasse	45,93 m <sup>2</sup>
Garten	144,50 m <sup>2</sup>





Kellergeschoss 1:100



Erdgeschoss 1:100

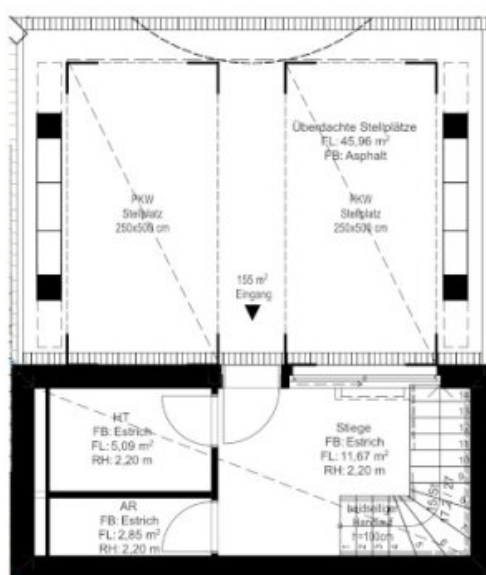
### Flächenaufstellung:

<b>Kellergeschoss</b>	
Stiegenhaus	11,67 m <sup>2</sup>
Haustechnik	5,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,85 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	
Wohnküche	52,72 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,51 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,56 m <sup>2</sup>
Bad	4,30 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Stiege	15,49 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	
Zimmer	20,56 m <sup>2</sup>
Bad	6,37 m <sup>2</sup>
<b>Summe WNE:</b>	<b>160,40 m<sup>2</sup></b>

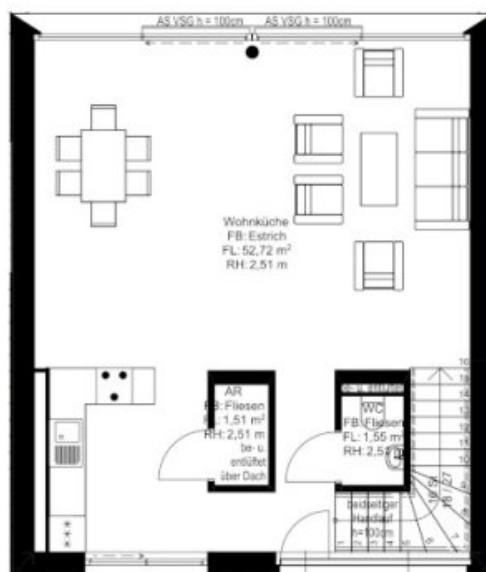
### Außenflächen:

Balkone	3,99 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	25,89 m <sup>2</sup>
Terrasse	45,93 m <sup>2</sup>
Garten	144,50 m <sup>2</sup>





Kellergeschoss 1:100



Erdgeschoss 1:100

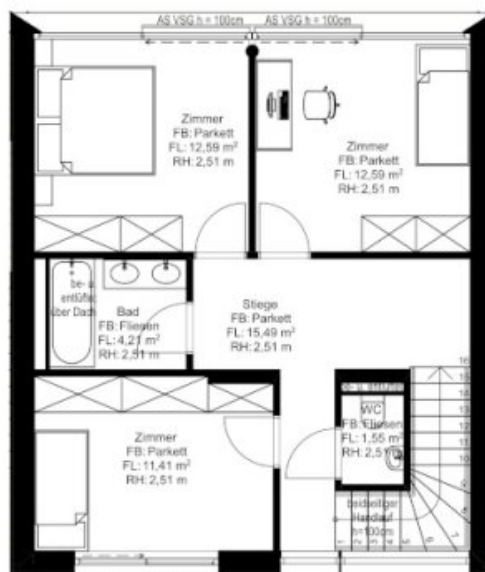
### Flächenaufstellung:

Kellergeschoss	
Stiegenhaus	11,67 m <sup>2</sup>
Haustechnik	5,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,85 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	
Wohnküche	52,72 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,51 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,56 m <sup>2</sup>
Bad	4,30 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Stiege	15,49 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	
Zimmer	18,15 m <sup>2</sup>
Bad	3,56 m <sup>2</sup>
<b>Summe WNE:</b>	<b>155,18 m<sup>2</sup></b>

### Außenflächen:

Balkone	3,99 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	30,58 m <sup>2</sup>
Terrasse	59,55 m <sup>2</sup>
Garten	21,06 m <sup>2</sup>





Obergeschoss 1:100



Dachgeschoss 1:100

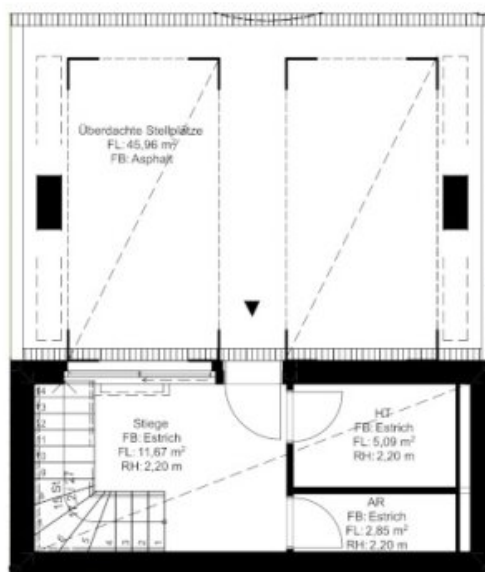
### Flächenaufstellung:

Kellergeschoss	
Stiegenhaus	11,67 m <sup>2</sup>
Haustechnik	5,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,85 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	
Wohnküche	52,72 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,51 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,56 m <sup>2</sup>
Bad	4,30 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Stiege	15,49 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	
Zimmer	18,15 m <sup>2</sup>
Bad	3,56 m <sup>2</sup>
<b>Summe WNE:</b>	<b>155,18 m<sup>2</sup></b>

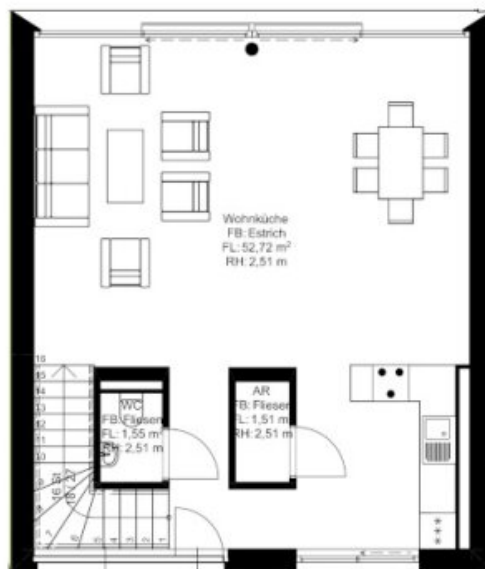
### Außenflächen:

Balkone	3,99 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	30,56 m <sup>2</sup>
Terrasse	59,55 m <sup>2</sup>
Garten	21,06 m <sup>2</sup>





Kellergeschoss 1:100



Erdgeschoss 1:100

### Flächenaufstellung:

Kellergeschoss	
Stiegenhaus	11,67 m <sup>2</sup>
Haustechnik	5,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,85 m <sup>2</sup>

Erdgeschoss	
Wohnküche	52,72 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,51 m <sup>2</sup>

Obergeschoss	
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,56 m <sup>2</sup>
Bad	4,30 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Stiege	15,49 m <sup>2</sup>

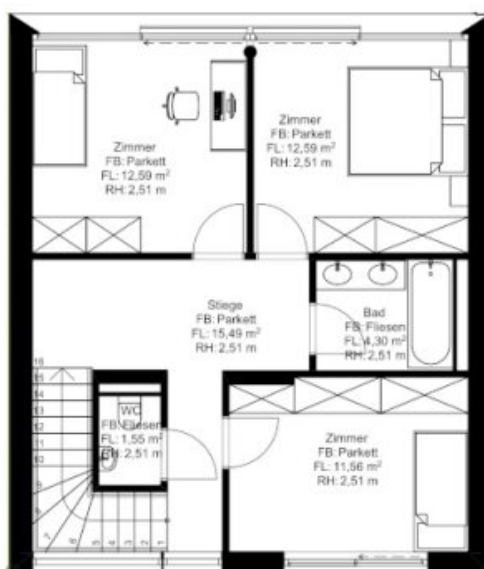
Dachgeschoss	
Zimmer	20,56 m <sup>2</sup>
Bad	6,37 m <sup>2</sup>

Summe WNE: 160,40 m<sup>2</sup>

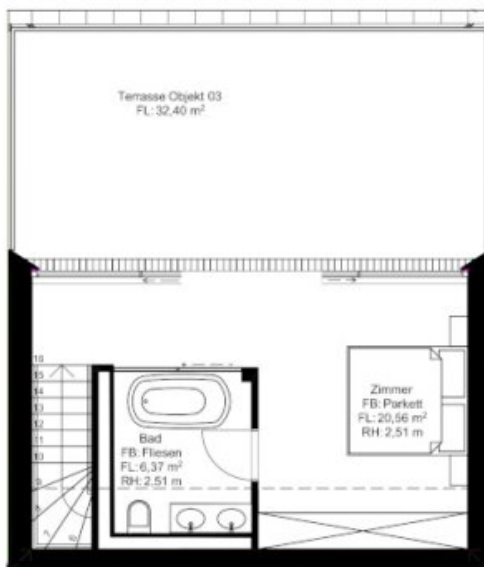
### Außenflächen:

Balkone	3,99 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	32,40 m <sup>2</sup>
Terrasse	56,50 m <sup>2</sup>
Garten	61,95 m <sup>2</sup>





Obergeschoss 1:100



Dachgeschoss 1:100

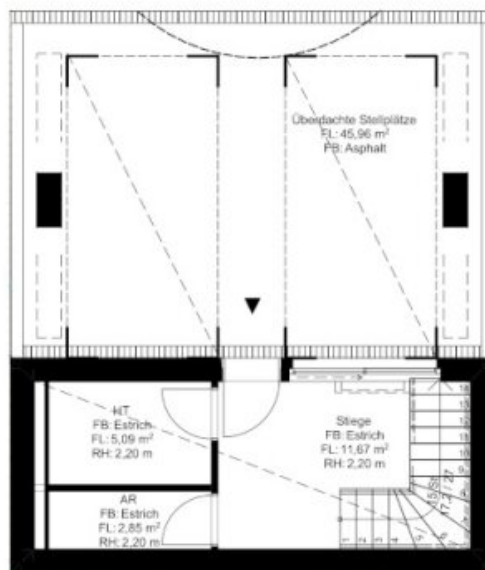
### Flächenaufstellung:

<b>Kellergeschoss</b>	
Stiegenhaus	11,67 m <sup>2</sup>
Haustechnik	5,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,85 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	
Wohnküche	52,72 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,51 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,56 m <sup>2</sup>
Bad	4,30 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Stiege	15,49 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	
Zimmer	20,56 m <sup>2</sup>
Bad	6,37 m <sup>2</sup>
<b>Summe WNE:</b>	<b>160,40 m<sup>2</sup></b>

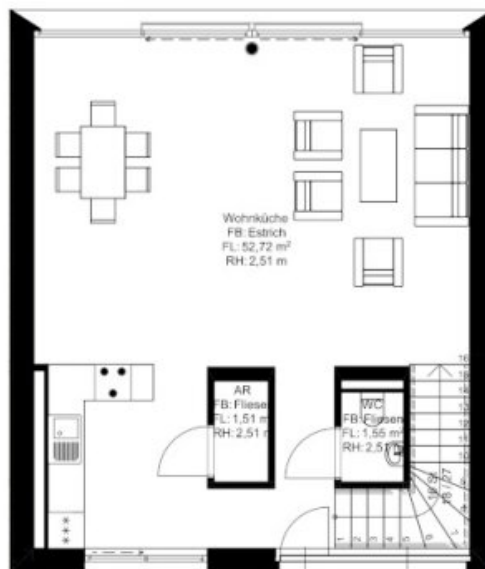
### Außenflächen:

Balkone	3,99 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	32,40 m <sup>2</sup>
Terrasse	56,50 m <sup>2</sup>
Garten	61,95 m <sup>2</sup>





Kellergeschoss 1:100



Erdgeschoss 1:100

**Flächenaufstellung:**

<b>Kellergeschoss</b>	
Stiegenhaus	11,67 m <sup>2</sup>
Haustechnik	5,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,85 m <sup>2</sup>

<b>Erdgeschoss</b>	
Wohnküche	52,72 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,51 m <sup>2</sup>

<b>Obergeschoss</b>	
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,56 m <sup>2</sup>
Bad	4,30 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Stiege	15,49 m <sup>2</sup>

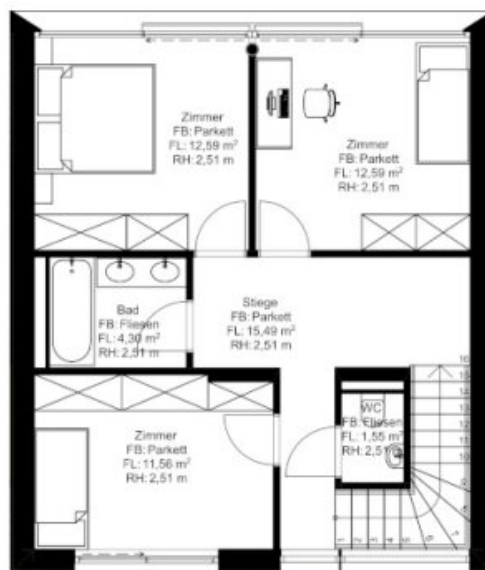
<b>Dachgeschoss</b>	
Zimmer	20,56 m <sup>2</sup>
Bad	6,37 m <sup>2</sup>

**Summe WNE:** 160,40 m<sup>2</sup>

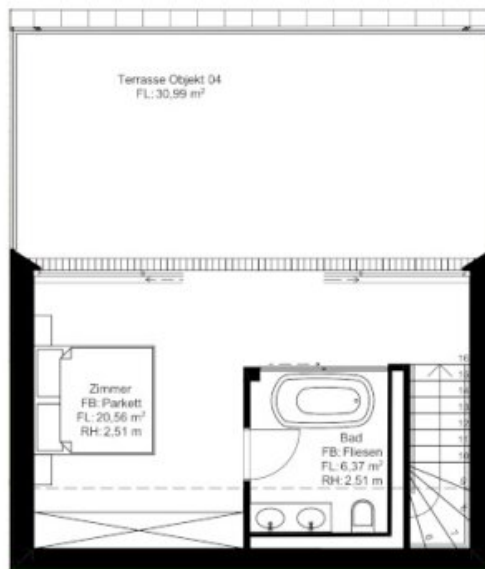
**Außenflächen:**

Balkone	3,99 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	30,99 m <sup>2</sup>
Terrasse	65,51 m <sup>2</sup>
Garten	75,09 m <sup>2</sup>





Obergeschoss 1:100



Dachgeschoss 1:100

### Flächenaufstellung:

<b>Kellergeschoss</b>	
Stiegenhaus	11,67 m <sup>2</sup>
Haustechnik	5,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,85 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	
Wohnküche	52,72 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,51 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,56 m <sup>2</sup>
Bad	4,30 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Stiege	15,49 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	
Zimmer	20,56 m <sup>2</sup>
Bad	6,37 m <sup>2</sup>
<b>Summe WNE:</b>	<b>160,40 m<sup>2</sup></b>

### Außenflächen:

Balkone	3,99 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	30,99 m <sup>2</sup>
Terrasse	65,51 m <sup>2</sup>
Garten	75,09 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Dieses Neubauprojekt besticht durch eine außergewöhnliche Architektur, die modernes Design mit höchstem Wohnkomfort verbindet. Das Projekt umfasst vier exklusive Wohneinheiten (Doppelhaushälften), die durch ihre durchdachte Positionierung und unterschiedliche Ausrichtung ein Maximum an Privatsphäre garantieren.

Jede Einheit bietet großzügige, lichtdurchflutete Innenräume. Das Herzstück bildet eine helle Wohnküche im Erdgeschoss. Während sich im ersten Obergeschoss drei geräumige Zimmer sowie ein Badezimmer befinden, ist das Dachgeschoss ganz als privater Rückzugsort konzipiert: Ein exklusives Masterbedroom mit eigenem Bad führt direkt auf eine weitläufige Dachterrasse. Von hier aus genießen Sie einen traumhaften Ausblick auf die umliegenden Weinberge. Private Gärten sowie überdachte Stellplätze im Untergeschoss runden dieses Angebot ab und machen es zum idealen Zuhause für Anspruchsvolle.

Folgende Einheiten sind noch verfügbar:

Haus 1:

160,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 71,82 m<sup>2</sup> Terrassen, 3,99 m<sup>2</sup> Balkon, 144,50 m<sup>2</sup> Garten, 20 m<sup>2</sup> Weinkeller - Kaufpreis € 1.050.000,-

Haus 2:

155,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 90,13 m<sup>2</sup> Terrassen, 3,99 m<sup>2</sup> Balkon, 21,06 m<sup>2</sup> Garten - Kaufpreis € 925.000,-

Haus 3:

160,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 88,90 m<sup>2</sup> Terrassen, 3,99 m<sup>2</sup> Balkon, 61,95 m<sup>2</sup> Garten - Kaufpreis € 950.000,-

Haus 4:

160,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 96.50 m<sup>2</sup> Terrassen, 3,99 m<sup>2</sup> Balkon, 75,09 m<sup>2</sup> Garten - Kaufpreis € 950.000,-

Alle 4 Häuser verfügen über jeweils 2 überdachte Stellplätze.

Konkrete Interessenten haben nun die Möglichkeit, sich mittels durch das BTVG (Bauvertragsrechtsgesetz) abgesicherte Vorverträge die gewünschten Einheiten vorab zu sichern. Baubeginn ist spätestens bei 2 verkauften Einheiten geplant. Informationen bzgl. Details, Anzahlungen, etc. werden individuell und direkt mit dem Bauträger besprochen.

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 <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <3.000m

Straßenbahn <10.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap