

## **Charmante Dachgeschoßwohnung mit Sonnenterrasse und historischem Flair | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 26080**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 3400 Klosterneuburg   |
| Baujahr:                      | 2003                  |
| Zustand:                      | Gepflegt              |
| Alter:                        | Altbau                |
| Wohnfläche:                   | 86,57 m²              |
| Zimmer:                       | 2                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Terrassen:                    | 1                     |
| Stellplätze:                  | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | C 97,80 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,71                |
| Kaufpreis:                    | 299.000,00 €          |
| Betriebskosten:               | 218,00 €              |
| USt.:                         | 21,90 €               |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

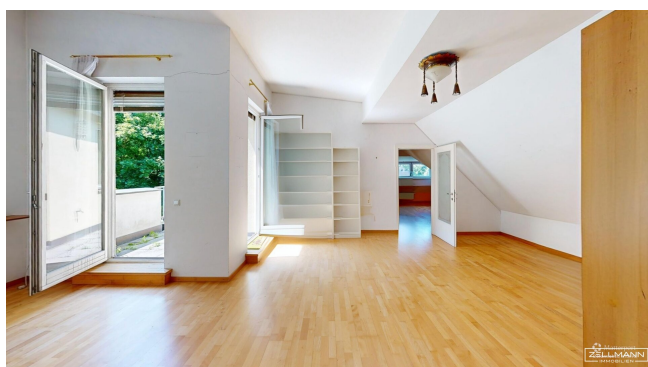
## Ihr Ansprechpartner



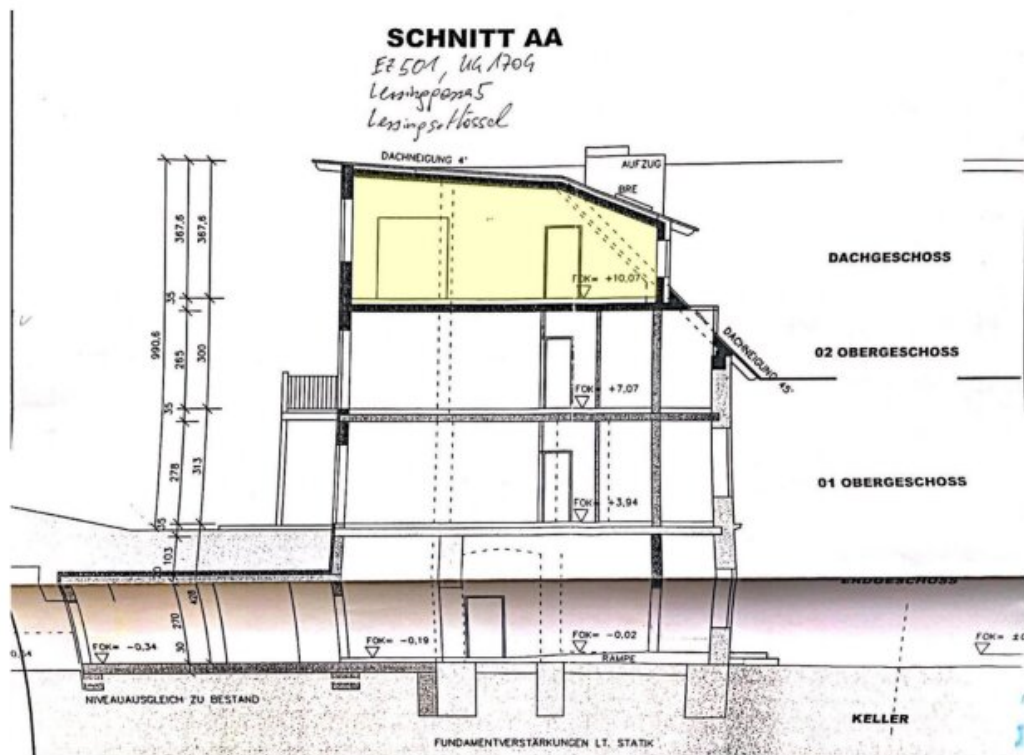
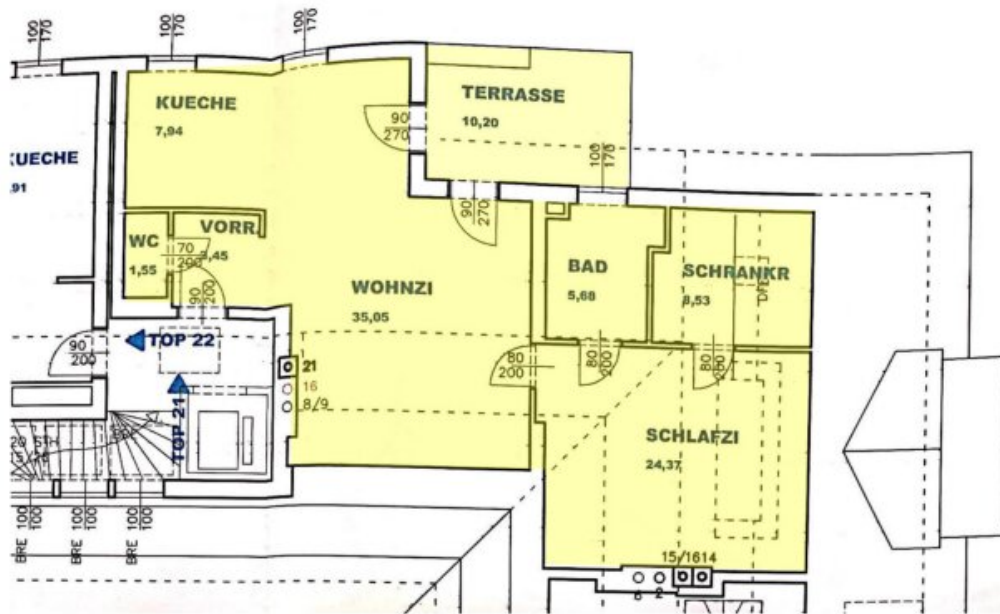
**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8











# Objektbeschreibung

## Stilvolle Dachgeschoßresidenz mit Terrasse in Klosterneuburg

In einer charmanten, historischen Wohnanlage mit repräsentativem Innenhof präsentiert sich diese außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung als stilvoller Rückzugsort mit besonderem Wohngefühl. Die Kombination aus ruhiger Grünlage, großzügigen Raumverhältnissen, südseitiger Terrasse und der architektonischen Einbettung im sogenannten „Lessingschlössl“ schafft ein Wohnambiente mit Seltenheitswert. Die Wohnung überzeugt durch helle Räume, angenehme Privatsphäre sowie eine ausgezeichnete Verbindung aus Natur, Ruhe und urbaner Erreichbarkeit.

### QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Dachgeschoßwohnung im historischen Ensemble
- Wohnfläche ca. 86,57 m<sup>2</sup>
- Südseitige Terrasse mit ca. 10,20 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoßausbau ca. 2003
- Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche
- Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum
- Badezimmer mit Tageslicht
- Separates WC
- Klimatisiert
- Lift vorhanden
- Kellerabteil vorhanden
- Zugeordneter Stellplatz inkludiert
- Gemeinschaftssauna im Haus
- Ruhige Grünlage in Klosterneuburg
- Beheizung mittels Gas-Kombitherme und Radiatoren

- HWB: C | HWBRef,SK 97,8 kWh/m²a | fGEE 1,71

- Kaufpreis: EUR 299.000,-

#### **Wohnen mit Licht, Ruhe und Großzügigkeit**

Bereits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein angenehm offenes Raumgefühl. Das Herzstück bildet der großzügige Wohnbereich mit integrierter Küche und direktem Zugang auf die südseitige Terrasse. Große Fensterflächen sorgen für eine helle Atmosphäre und schaffen gemeinsam mit dem Blick ins Grüne ein entspanntes Wohngefühl. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien und erweitert den Wohnraum in den warmen Monaten auf elegante Weise.

Die Dachgeschoßlage verleiht der Wohnung besonderen Charakter und sorgt gleichzeitig für ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Durch die vorhandene Klimatisierung bleibt das Wohnklima auch an warmen Sommertagen angenehm.

#### **Rückzugsbereich mit Schrankraum und Tageslichtbad**

Das Schlafzimmer überzeugt mit großzügigen Dimensionen und einem direkt angeschlossenen Schrankraum. Das Badezimmer verfügt über Tageslicht und ist mit Badewanne, Dusche sowie Waschbecken ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC im Eingangsbereich.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Kombitherme mit klassischer Radiatorenheizung. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem ordentlichen und gepflegten Zustand.

#### **Historisches Ambiente mit besonderem Charakter**

Die Wohnanlage verbindet historische Bausubstanz mit moderner Dachgeschoßarchitektur. Der Dachgeschoßausbau erfolgte etwa im Jahr 2003 und fügt sich harmonisch in das bestehende Ensemble ein. Besonders hervorzuheben sind der repräsentative Innenhof, die gepflegten Allgemeinflächen sowie die angenehme Nachbarschaftsstruktur. Ein Lift ist selbstverständlich vorhanden.

Den Bewohnern der Anlage steht zusätzlich eine gepflegte Gemeinschaftssauna mit Dusche und WC zur Verfügung und ergänzt das Wohnangebot um einen angenehmen Wellnessbereich im Haus.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zugeordnetes Kellerabteil im Untergeschoß der Anlage sowie einen verbücherten Stellplatz.

#### **Lagequalität zwischen Stadt und Natur**

Die Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage von Klosterneuburg-Kierling – eingebettet zwischen Wienerwald und urbaner Infrastruktur. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch hochwertige Wohnhäuser, Grünflächen und eine angenehm ruhige Atmosphäre aus. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Distanz erreichbar. Die Anbindung Richtung Wien erfolgt bequem über die B14 sowie die A22.

Die Lage verbindet hohe Lebensqualität mit hervorragender Alltagstauglichkeit und eignet sich ideal für Menschen, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Erreichbarkeit nicht verzichten möchten.

#### **Flächenaufstellung**

- Vorraum: ca. 3,45 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,55 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 7,94 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: ca. 35,05 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 24,37 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 5,68 m<sup>2</sup>
- Schrankraum: ca. 8,53 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche gesamt: ca. 86,57 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 10,20 m<sup>2</sup>

#### **Zusammenfassung**

Diese stilvolle Dachgeschoßwohnung vereint ruhiges Wohnen, großzügige Raumaufteilung und ein außergewöhnliches Wohnumfeld in einer der begehrtesten Lagen Klosterneuburgs. Die Kombination aus historischer Architektur, sonniger Terrasse, Lift, Kellerabteil, Stellplatz und naturnahem Umfeld macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer wie auch anspruchsvolle Anleger.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.



-> [Suchagent anlegen](#)

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.

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

**Transparenzhinweis:** *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen

nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap