

TWO STEP - Modernes Wohnen mit Weitblick



Objektnummer: 2222/59

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,01 m²
Nutzfläche:	103,01 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Keller:	3,67 m²
Heizwärmebedarf:	A 23,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	693.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Robert Mang

B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

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



* Dargestelltes Mobiliar ist ein Einrichtungsvorschlag

* Änderungen lt. Polierplan vorbehalten

Stand Mai/Juni 2025



WOHNHAUSANLAGE 3400 KLOSTERNEUBURG

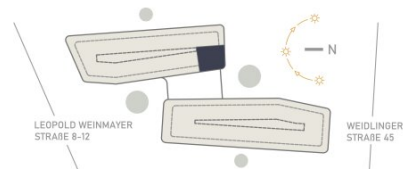
LEOPOLD WEINMAYER STRASSE 8-12 | 30G

TOP 40 (ehem. TOP 46)

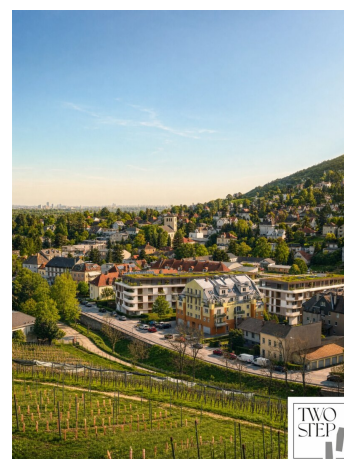


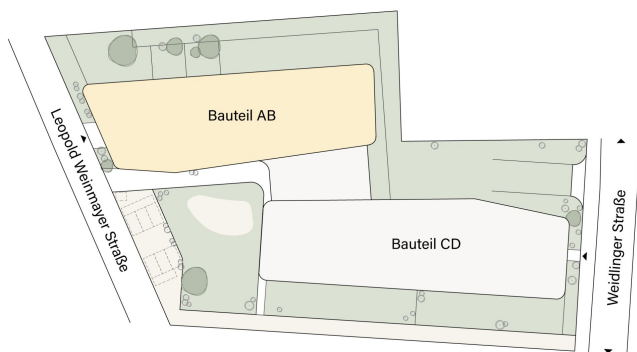
WOHNUNG 94,09 m²
LOGGIA/BALKON 08,92 m²

VR	08,15 m²
WOHNKÜCHE	31,10 m²
ZIMMER	12,31 m²
ZIMMER	11,83 m²
ZIMMER	11,02 m²
SR	05,81 m²
BAD	06,82 m²
BAD	02,88 m²
WC	01,47 m²
AR	02,40 m²



IN PROJEKT VON









WOHNHAUSANLAGE 3400 KLOSTERNEUBURG

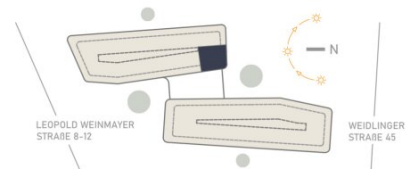
LEOPOLD WEINMAYER STRASSE 8-12 | 30G

TOP 40 (ehem. TOP 46)



WOHNUNG 94,09 m²
LOGGIA/BALKON 08,92 m²

VR	08,15 m²
WOHNKÜCHE	31,10 m²
ZIMMER	12,31 m²
ZIMMER	11,83 m²
ZIMMER	11,02 m²
SR	05,81 m²
BAD	06,82 m²
BAD	02,88 m²
WC	01,47 m²
AR	02,40 m²



EIN PROJEKT VON



* Dargestelltes Mobiliar ist ein Einrichtungsvorschlag

* Änderungen lt. Polierplan vorbehalten

Stand Mai/Juni 2025

Objektbeschreibung

TWO STEP Klosterneuburg – Modernes Wohnen mit Weitblick

ECKDATEN

Projekt: TWO STEP Klosterneuburg (Mixed-Use Gebäude)

Objekttyp: Eigentumswohnung

Stockwerk: 3. Etage

Wohnfläche: ca. 103 m²

Freiflächen: 1 Balkon/Loggia - 8,92 m²

Ausrichtung: Nordost

OBJEKTbeschreibung

Die Eigentumswohnungen im TWO STEP verbinden modernes Design mit nachhaltiger Bauweise. Großzügige Freiflächen, lichtdurchflutete Räume und intelligente Energiekonzepte schaffen Wohnraum, der heute schon an morgen denkt.

Raumaufteilung:

Diese Wohnung liegt im 3. Obergeschoss. Vom zentralen Vorzimmer aus betreten Sie den Wohn-/Küchenbereich sowie den privaten Schlafbereich und das Badezimmer. Sowohl der geräumige Wohn-/Essbereich mit offener Küche als auch das Schlafzimmer bieten jeweils einen direkten Ausgang auf den nach Nordosten ausgerichteten Balkon. Ein praktischer Abstellraum komplettiert das Raumangebot.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Ein Garagenplatz kann optional erworben werden.

AUSSTATTUNG

Im TWO STEP Klosterneuburg begegnen sich klare Formsprache und hochwertige Materialien auf Augenhöhe. Jede Wohnung wurde so gestaltet, dass ein Ambiente der Ruhe geschaffen wird und zugleich moderne Ansprüche erfüllt werden.

- **Heizung:** Die Wohnung wird mittels Photovoltaik-Unterstützung beheizt; es befindet sich eine Fußbodenheizung in allen Räumen.
- **Sanitär:** Badezimmer mit moderner Dusche und Toilette.
- **Details:** Die genaue Ausstattung der Wohnung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

PROJEKTKONTEXT: TWO STEP

Das Gebäude ist als modernes Mixed-Use-Projekt konzipiert, das Gewerbeflächen (geplant: Gastronomie, Kindergarten, Friseur/Kosmetik, Ärzte, Fitness, Wellness) und Wohnraum mit einem starken Gemeinschaftsgedanken vereint.

Hinweis für Interessenten: Das Projekt ist als Mehrgenerationenhaus mit Zugang zu optionalen Serviceleistungen konzipiert. Der konkrete Umfang der gewerblichen Einrichtungen und wählbaren Dienstleistungen im Haus ist auf der Webseite www.two-step.at zu finden.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Klosterneuburg hat sich als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität vor den Toren Wiens etabliert.

- **Nahversorgung & Bildung:** Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte (Interspar, Billa, Hofer etc.), Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie öffentliches und privates Gymnasium sind sowohl mit dem Auto als auch öffentlich gut erreichbar.
- **Freizeit & Gastronomie:** In der Gastronomie ist vor allem die traditionsreiche Heurigenkultur hervorzuheben, ergänzt durch internationale Spezialitäten und moderne Food-Trends. Das Sport- und Freizeitzentrum Happyland bietet ein vielfältiges Angebot (Fußball, Basketball, Tennis, Schwimmen, Klettern, Eislaufen, Fitness). Das Wahrzeichen der Stadt ist das Stift Klosterneuburg mit seiner über 900-jährigen Geschichte.

VERKEHRSANBINDUNG

- **Öffentlich:** Die öffentliche Anbindung in das Klosterneuburger Zentrum oder in Richtung Wien ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar.
- **Auto:** Die Wiener Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 20 Minuten.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Zentrale Lage in Weidling mit fußläufiger Infrastruktur
- Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer mit Zugang auf jeweils einen Balkon (Nordostausrichtung)
- Nachhaltiges Energiekonzept (Photovoltaik, Fußbodenheizung)
- Hochwertige Ausstattung
- Kellerabteil inklusive
- Garagenplatz optional zu erwerben
- Gute Anbindung nach Wien (öffentlich und PKW)

Alle Angaben basieren auf den aktuellen Projektunterlagen. Für genaue Spezifikationen und aktuelle Verfügbarkeiten kontaktieren Sie uns bitte.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap