TWO STEP – Modernes Wohnen mit Weitblick



Objektnummer: 2222/62

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,83 m²
Nutzfläche:	80,83 m²
Gesamtfläche:	133,65 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	703.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision zahlt der Abgeber

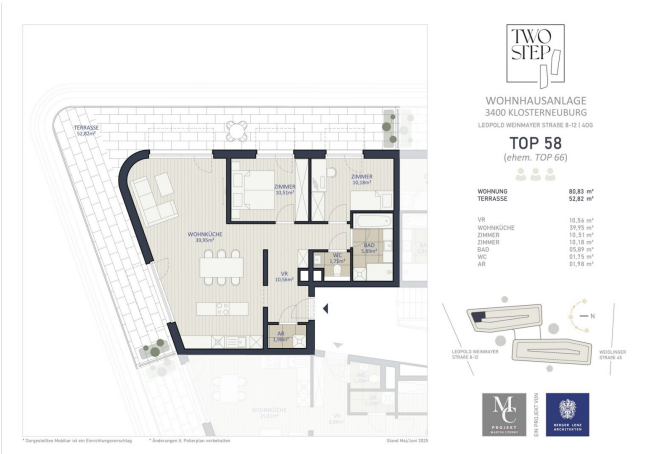
Ihr Ansprechpartner

Robert Mang

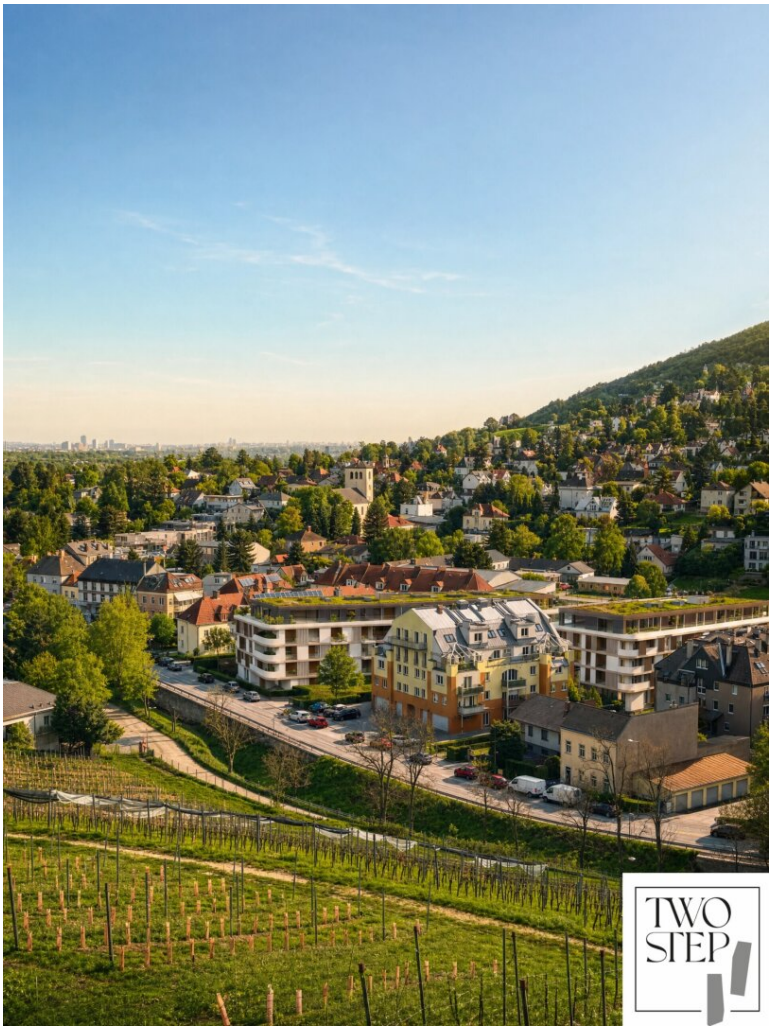
B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

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

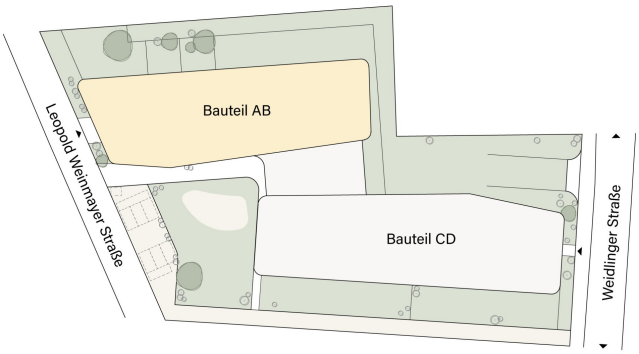

KI-bearbeiet
TWO STEP

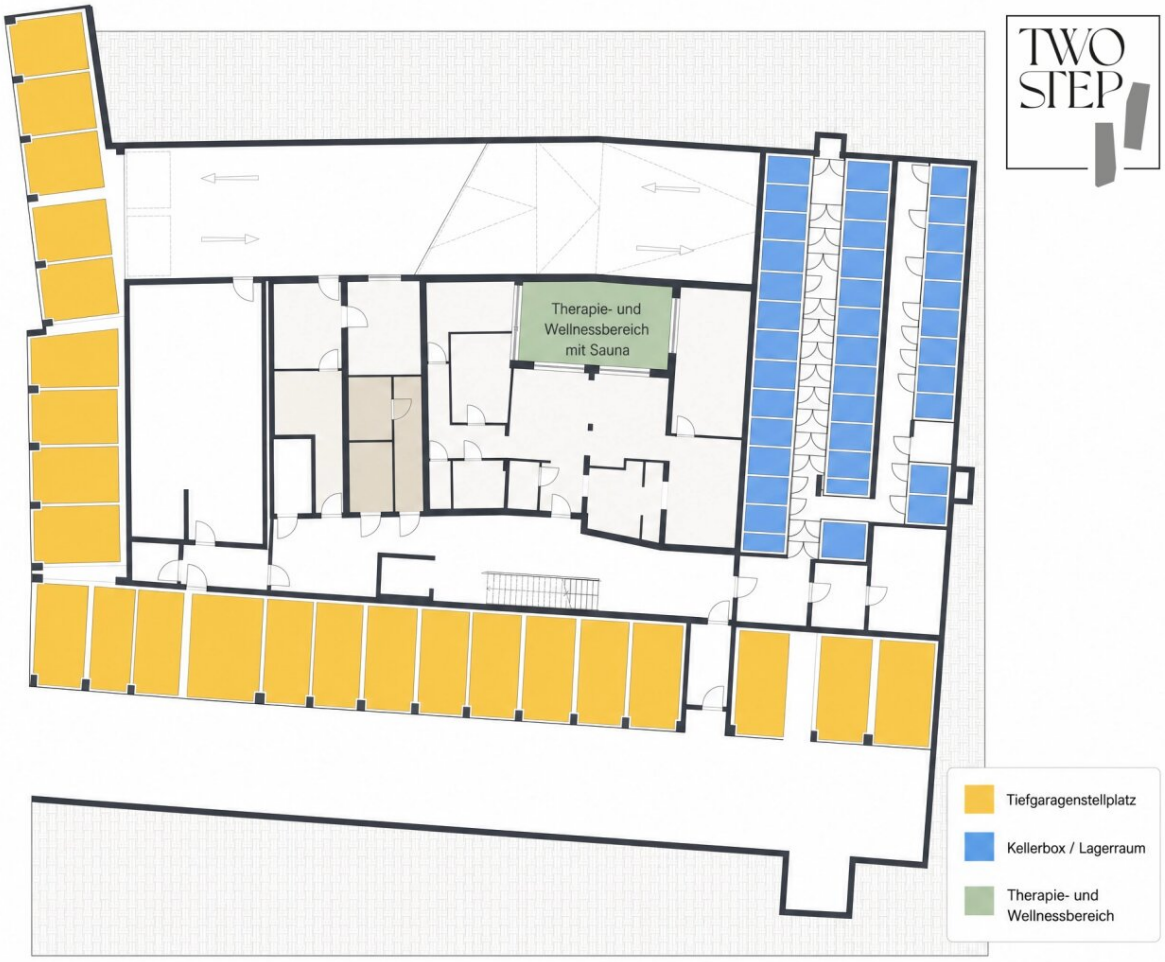

TERRASSE
ZIMMER
ZIMMER
WOHNKÜCHE
BAD
WC
VR
AR
TWO STEP
WOHNHAUSANLAGE
3400 KLOSTERNEUBURG
LEOPOLD WEINMAYER STRAßE 8-12 | 4OG
TOP 58
(ehem. TOP 66)
WOHNUNG 80,83 m²
TERRASSE 52,82 m²
VR 10,56 m²
WOHNKÜCHE 39,95 m²
ZIMMER 10,51 m²
ZIMMER 10,18 m²
BAD 05,89 m²
WC 01,75 m²
AR 01,98 m²
N
LEOPOLD WEINMAYER STRAßE 8-12
WEIDLINGER STRAßE 45
EIN PROJEKT VON


TWO STEP






Bauteil AB
Bauteil CD
Leopold Weinmayer Straße
Weidlinger Straße


TWO STEP
Therapie- und Wellnessbereich mit Sauna
Tiefgaragenstellplatz
Kellerbox / Lagerraum
Therapie- und Wellnessbereich



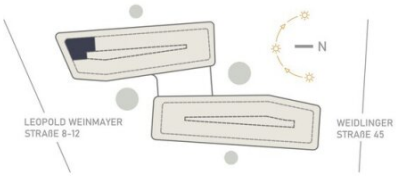
* Dargestelltes Mobiliar ist ein Einrichtungsvorschlag * Änderungen lt. Polierplan vorbehalten Stand Mai/Juni 2025

TWO STEP

WOHNHAUSANLAGE
3400 KLOSTERNEUBURG
LEOPOLD WEINMAYER STRAßE 8-12 | 40G

TOP 58
(*ehem. TOP 66*)

WOHNUNG	**80,83 m²**
TERRASSE	**52,82 m²**
VR	10,56 m²
WOHNKÜCHE	39,95 m²
ZIMMER	10,51 m²
ZIMMER	10,18 m²
BAD	05,89 m²
WC	01,75 m²
AR	01,98 m²



MC PROJEKT MARTIN CZERNY
EIN PROJEKT VON
BERGER LENZ ARCHITEKTEN

Objektbeschreibung

Das gesamte 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.

Somit ist das Projekt 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.

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.

Eckdaten der Wohnung

Objekttyp: Eigentumswohnung

Stockwerk: 4. Etage

Wohnfläche: ca. 81 m²

Freiflächen: Terrasse ca. 53 m²

Ausrichtung: Südwest

Raumaufteilung

Diese Wohnung liegt **im 4. Obergeschoss** und hat eine **Wohnfläche von ca. 81m²** mit einer **ca. 53m² großen Terrasse**. 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.

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.

Highlights der Wohnung

- 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.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die B&C Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen finden Sie unter https://mcimmobilien.at/datenschutz/

Kontakt

Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und einen Besichtigungstermin unter 02243-20 618 oder office@mcimmobilien.at zur Verfügung.

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