

## **TWO STEP – Modernes Wohnen mit Weitblick**



**Objektnummer: 2222/62**

**Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Provision zahlt der Abgeber

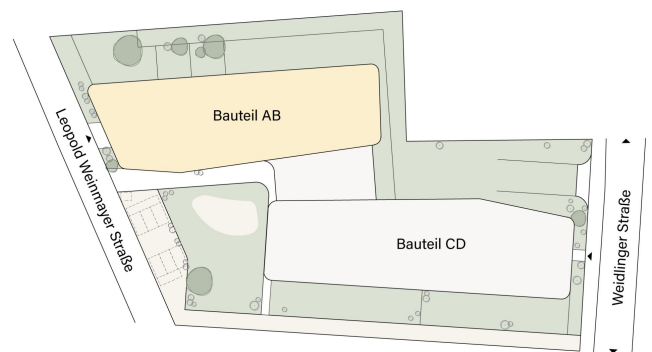
## Ihr Ansprechpartner

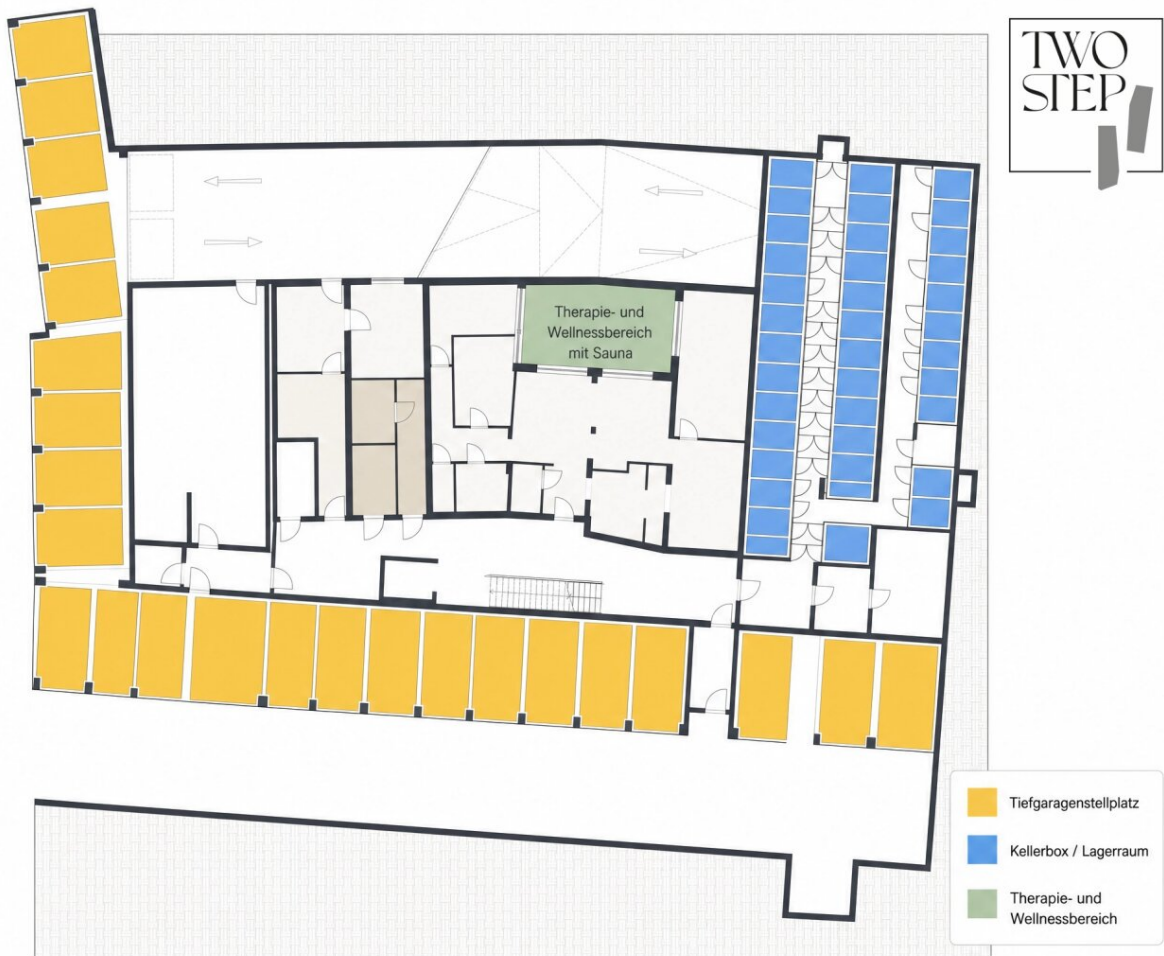
**Robert Mang**

B&C Immobilien GmbH  
Wiener Straße 134  
3400 Klosterneuburg

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









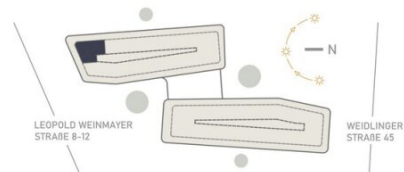
WOHNHAUSANLAGE  
3400 KLOSTERNEUBURG  
LEOPOLD WEINMAYER STRASSE 8-12 | 40G

**TOP 58**  
(ehem. TOP 66)



WOHNUNG 80,83 m<sup>2</sup>  
TERRASSE 52,82 m<sup>2</sup>

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| VR        | 10,56 m <sup>2</sup> |
| WOHNKÜCHE | 39,95 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER    | 10,51 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER    | 10,18 m <sup>2</sup> |
| BAD       | 05,89 m <sup>2</sup> |
| WC        | 01,75 m <sup>2</sup> |
| AR        | 01,98 m <sup>2</sup> |



EIN PROJEKT VON



\* Dargestelltes Mobiliar ist ein Einrichtungsvorschlag

\* Änderungen lt. Polierplan vorbehalten

Stand Mai/Juni 2025

## 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](http://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 m<sup>2</sup>

**Freiflächen:** Terrasse ca. 53 m<sup>2</sup>

**Ausrichtung:** Südwest

### Raumaufteilung

Diese Wohnung liegt **im 4. Obergeschoss** und hat eine **Wohnfläche von ca. 81m<sup>2</sup>** mit einer **ca. 53m<sup>2</sup> 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](mailto: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