

TWO STEP - Modernes Wohnen mit Weitblick



Objektnummer: 2222/55

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:	62,01 m ²
Nutzfläche:	70,53 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	4,80 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	457.000,00 €
Provisionsangabe:	

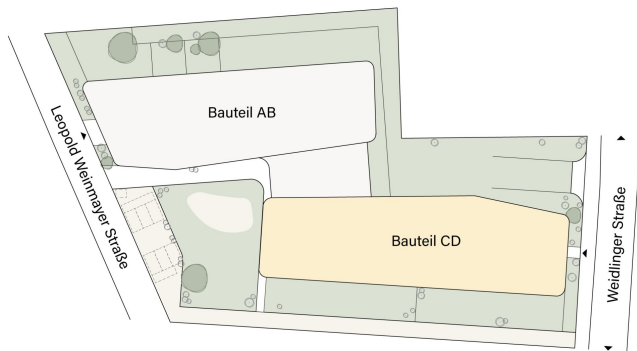
Provision bezahlt der Abgeber.

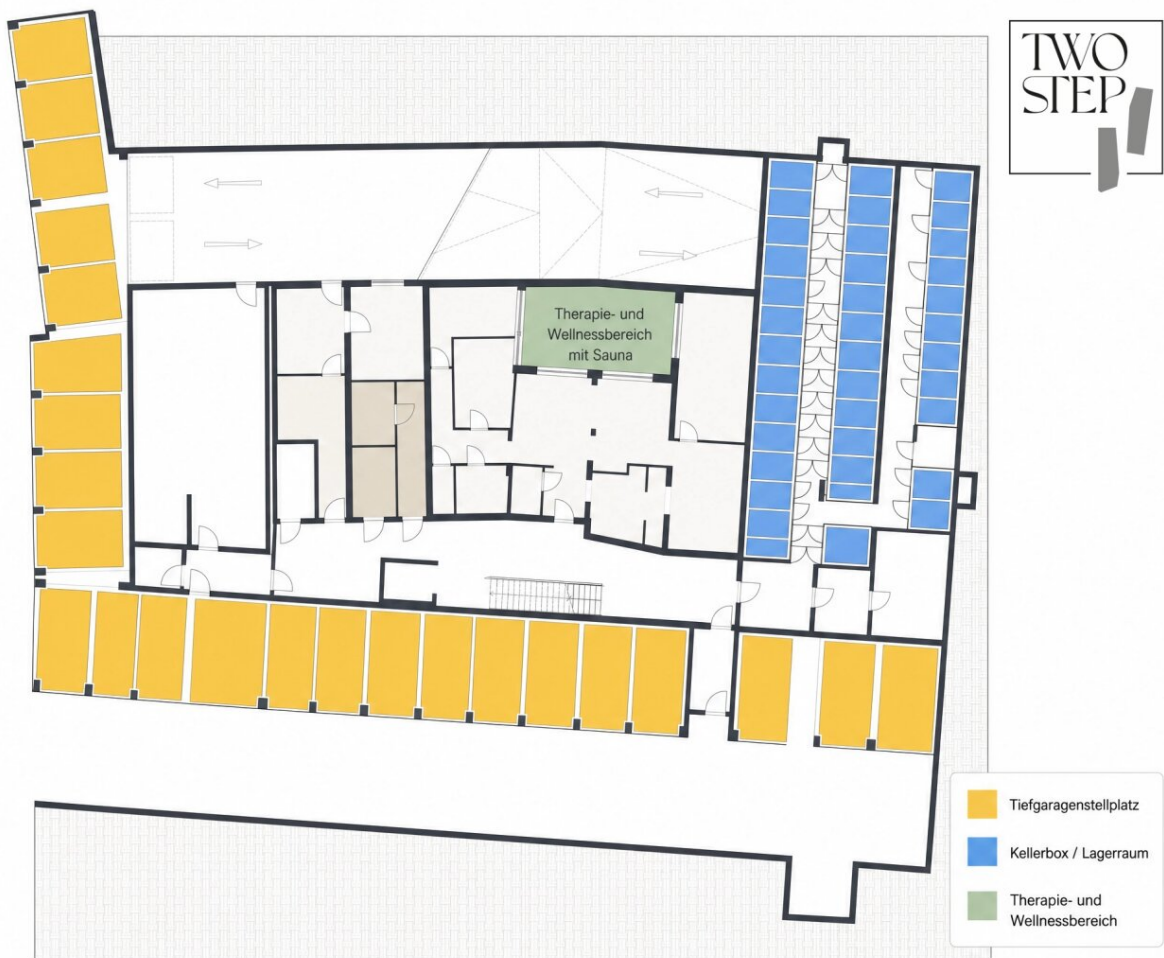
Ihr Ansprechpartner

Robert Mang

B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

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







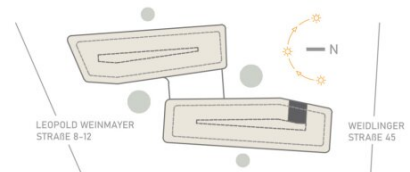
WOHNHAUSANLAGE
3400 KLOSTERNEUBURG

LEOPOLD WEINMAYER STRASSE 8-12 | 30G

TOP 46 (ehem. TOP 63-64)



WOHNUNG	62,01 m ²
BALKON	04,26 m ²
BALKON	04,26 m ²
VR	08,34 m ²
GANG	02,86 m ²
WOHNKÜCHE	24,74 m ²
ZIMMER	15,84 m ²
BAD	07,33 m ²
AR	02,90 m ²



EIN PROJEKT VON



* Dargestelltes Mobiliar ist ein Einrichtungsvorschlag

* Änderungen lt. Polierplan vorbehalten

Stand Mai/Juni 2025

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.

Diese Eigentumswohnung liegt im **3. Liftstock** und hat eine **Wohnfläche von ca. 62m²** und **zwei Balkone mit jeweils ca. 4m²**. Sie ist nach Westen ausgerichtet - somit kann man die Abendsonne gemütlich auf dem Balkon genießen.

Raumaufteilung

In dieser Wohnung betreten Sie vom **zentralen Vorzimmer** den Wohn-/Küchenbereich sowie auch den privaten Schlafbereich und das Badezimmer. Sowohl der **geräumige Wohn-/Essbereich mit offener Küche** als auch das **Schlafzimmer** bieten **jeweils einen direkten Ausgang auf einen Balkon**. Ebenfalls vom Vorzimmer aus kommen Sie in das Badezimmer mit Walk-in Dusche und Toilette. Ein praktischer Abstellraum komplettiert das Wohnungsangebot.

Ebenso ist der Wohnung ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Ein Garagenplatz kann optional gekauft werden.

Ausstattungsmerkmale

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.

Die Ausstattung der Wohnung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Heizungsart

Die Wohnung wird mittels Photovoltaik beheizt und es befindet sich eine Fußbodenheizung in allen Räumen.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- zentrale Lage mit fußläufiger Infrastruktur
- Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer mit Zugang auf jeweils einen Balkon

- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- hochwertige Ausstattung
- Kellerabteil
- Garagenplatz optional zu erwerben
- zentrale Lage in Weidling
- gute öffentliche Verkehrsanbindung

Lage & Infrastruktur

Klosterneuburg hat sich als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität vor den Toren Wiens etabliert und punktet besonders bei jungen Familien, die sich diesen historischen Ort aufgrund seines vielfältigen Angebotes als Lebensmittelpunkt aussuchen.

Das Wahrzeichen von Klosterneuburg ist das Augustiner Chorherrenstift mit seiner über 900jährigen Geschichte sowie das dazugehörige älteste Weingut Österreichs.

In der Gastronomie ist in Klosterneuburg vor allem die traditionsreiche Heurigenkultur mit zahlreichen Buschenschanken im Zentrum von Klosterneuburg als auch in den Katastralgemeinden hervorzuheben. Weiters bietet die Gastronomie internationale Spezialitäten aus Italien, Frankreich, Griechenland, Asien und Indien bis hin zu modernen Food-Trends wie Bowls an.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte (Interspar, Billa, Hofer, etc.), Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Volks- und Mittelschulen, öffentliches und privates Gymnasium sind mit dem Auto als auch öffentlich gut erreichbar.

Seit über 40 Jahren bietet das einzigartige Sport- und Freizeitzentrum Happyland sowohl Profi-Sportlern als auch Privatpersonen die passenden Rahmenbedingungen. Das Angebot reicht von Fußball und Basketball über Tennis, Schwimmen, Klettern, Eislaufen bis hin zu einem vielfältigen Fitnessprogramm.

Verkehrsanbindung

Die öffentliche Anbindung in das Klosterneuburger Zentrum oder in Richtung Wien ist von dieser Immobilie in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Von Klosterneuburg erreichen Sie die Wiener Innenstadt mit dem Auto in ca. 20 Minuten.

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