

**HOCHWERTIGE ERSTBEZÜGE I Häuser + Wohnungen I
TOP-Ausstattung I Vollunterkellerung I Privater Zugang
zum Kierlingbach I Eigengrund**



Objektnummer: 17012

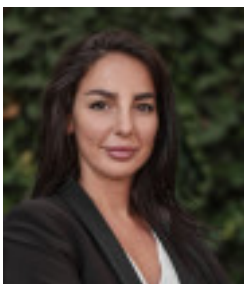
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,80 m²
Nutzfläche:	355,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	151,20 m²
Keller:	66,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,28 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	949.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

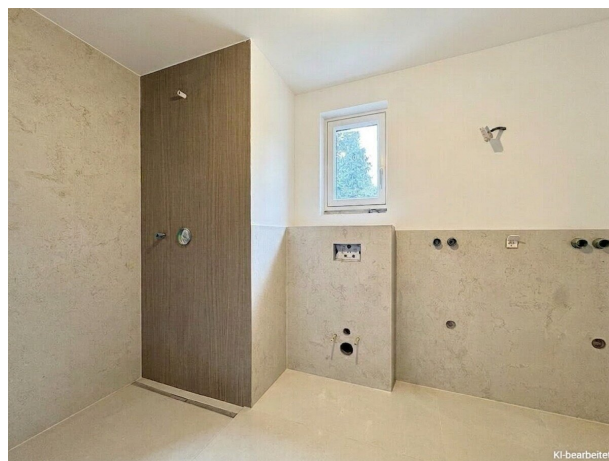
Ihr Ansprechpartner

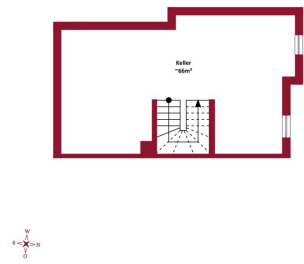


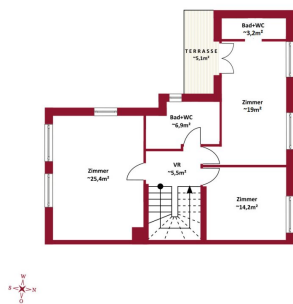
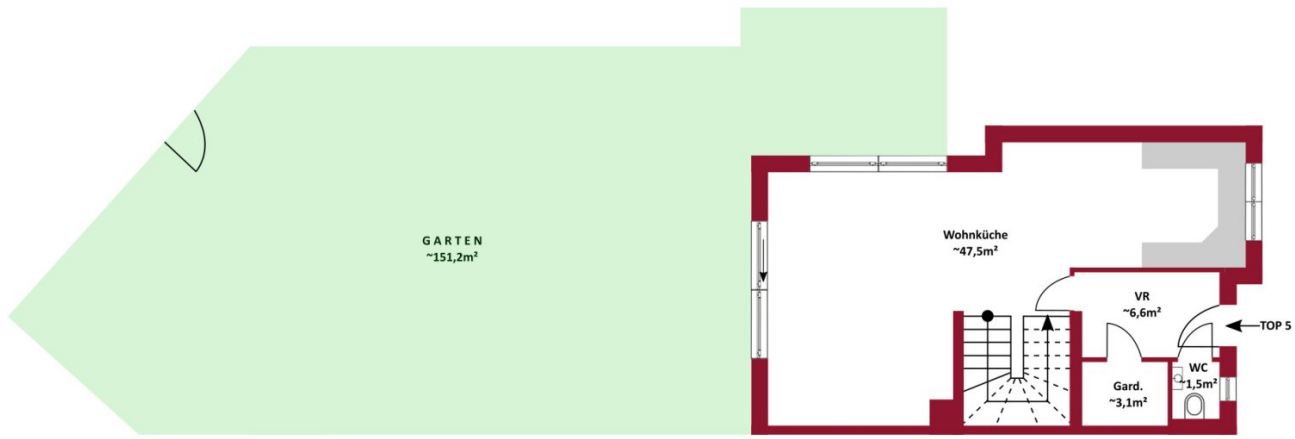
Maja Arsic

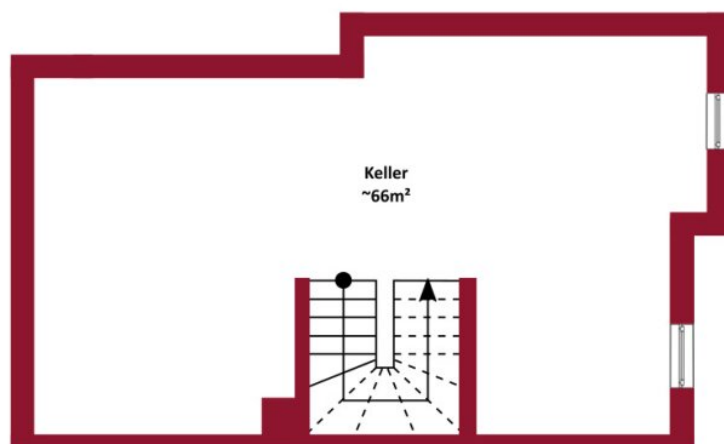
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1

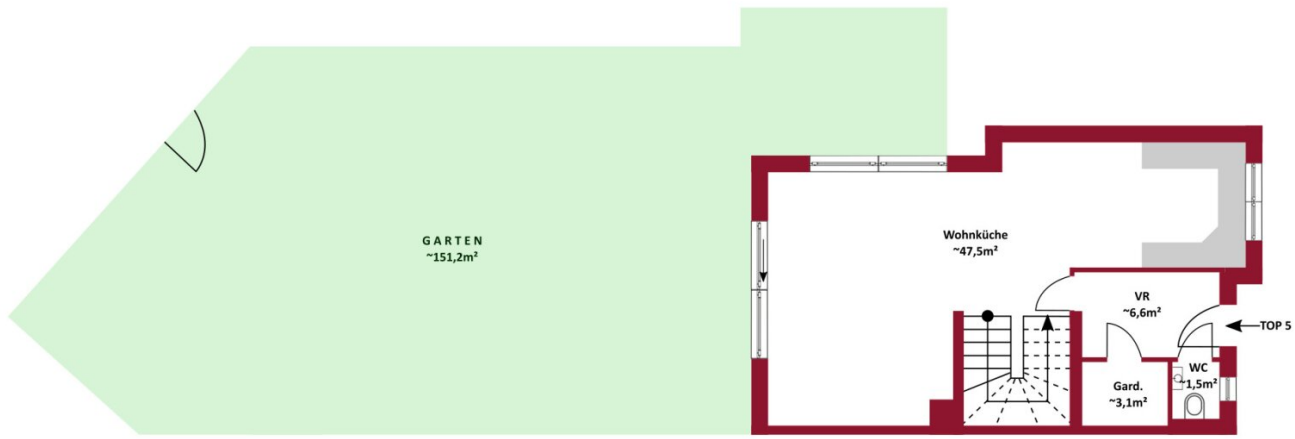


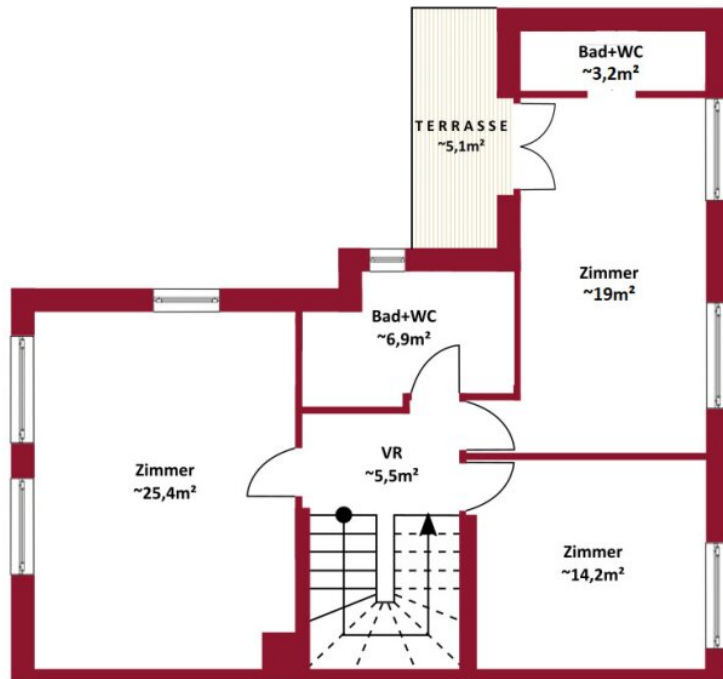












Objektbeschreibung

Wo zeitlose Architektur, hochwertige Ausstattung und durchdachte Wohnkonzepte zu einem Projekt der Extraklasse verschmelzen.

Beim **Kierlingbach** gelegen, verbindet dieses **exklusive Neubauprojekt modernes Wohnen** mit der **Ruhe und Schönheit der Natur**. Genießen Sie das sanfte Rauschen des Wassers und einen **privaten Zugang zum Kierlingbach**– ein besonderes Detail, das diesem Projekt einen **außergewöhnlichen Charme** verleiht.

Das nach **modernen Standards** errichtete Wohnprojekt umfasst insgesamt **2 Eigentumswohnungen** und **4 Häuser**. Eine **hochwertige Bauausführung, durchdachte Grundrisse und sorgfältig ausgewählte Ausstattungsdetails** werden sogar den höchsten Ansprüchen gerecht.

Die **2- bis 3-Zimmer-Wohnungen** bieten Wohnflächen von **ca. 62 m² bis 89 m²** und überzeugen mit **durchdachten Raumkonzepten** sowie **attraktiven Freiflächen**.

Die **4- bzw. 5-Zimmer-Häuser** verfügen über Wohnflächen von **ca. 132 m² bis 141 m²**, sind **voll unterkellert** und bieten viel Platz für Familien sowie alle, die großzügiges Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

Einige der Highlights für Sie auf einen Blick:

- Privater Zugang zum Kierlingbach
- Loggien, Dachterrassen und Eigengärten
- Ziegel-Massivbau
- Vollunterkellerung der Häuser (mit Fußbodenheizung)
- 3-fach-verglaste Josko-Fenster
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe

- elektrische Außenbeschattungen (von Josko)
- Josko-Eingangstüren (bei den Häusern)
- bündige Innentüren
- großformatige Fliesen (120 × 260 cm)
- Video-Gegensprechanlage
- eigenes Raumthermostat in jedem Raum
- Kaminanschluss
- Stellplätze und Garagenplätze mit Vorbereitungen für E-Ladestationen
- belags- oder schlüsselfertige Ausführung möglich (bei den Häusern)

Die Einheiten:

Wohnungen:

Top 1: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 62,2m²; Loggia: ca. 9,7m²; Kaufpreis: 359.000,-- Euro

Top 2: 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 89m²; Loggia: ca. 10,7m²; Kaufpreis: 459.000,-- Euro

Häuser:

Top 3: Wfl.: ca. 132,3m²; Keller: ca. 52m²; Terrasse: ca. 13,5m²; Dachterrasse: ca. 56,8m²; Garten: ca. 45,6m²; Kaufpreis belagsfertig: 616.000,-- Euro; Kaufpreis schlüsselfertig:

649.000,-- Euro

Top 4: RESERVIERT

Top 5: Wfl.: ca. 132,8m²; Keller: ca. 66m²; Terrasse: ca. 5,1m²; Garten: ca. 151,2m²; Kaufpreis belagsfertig: 916.000,-- Euro; Kaufpreis schlüsselfertig: 949.000,-- Euro

Top 6: Wfl.: ca. 141,7m²; Keller: ca. 52,3m²; Garten: ca. 125,5m²; Kaufpreis belagsfertig: 864.000,-- Euro; Kaufpreis schlüsselfertig: 899.000,-- Euro

Kaufpreis pro Stellplatz: 25.000,-- Euro

Kaufpreis pro Garagenplatz: 30.000,-- Euro

Die Lage:

Naturnahes Wohnen mit toller Infrastruktur.

Das Neubauprojekt befindet sich in **attraktiver Lage in Kierling**, einem **beliebten Ortsteil von Klosterneuburg**.

Die Lage beim Kierlingbach verleiht dem Projekt einen **besonderen Charakter**. **Spazier- und Radwege** sowie die **Naherholungsgebiete des Wienerwalds** befinden sich praktisch vor der Haustüre und laden zu **vielfältigen Freizeitaktivitäten** ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Volksschule, Ärzte, Apotheke sowie **gastronomische Betriebe** sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das **Zentrum von Klosterneuburg** sowie der **Bahnhof Klosterneuburg-Kierling mit S-Bahn-Anschluss Richtung Wien** sind rasch erreichbar. Dadurch gelangen Sie in kurzer Zeit sowohl nach **Wien-Heiligenstadt** als auch zum **Franz-Josefs-Bahnhof**.

Kindergarten ca. 800m

Volksschule ca. 400m

Hofer ca. 110m

Spar ca. 1,6km

Doppelhaushälfte TOP 5:

Die **Wohnfläche** von ca. **132,8m²** erstreckt sich über die folgenden Räumlichkeiten:

Erdgeschoss:

- Vorzimmer
- äußerst großzügige Wohnküche mit ca. 47,5m² und Ausgang in den herrlich grünen Eigengarten
- Garderobe/Abstellraum
- WC mit Handwaschbecken

Obergeschoss:

- zentraler Vorraum, von dem sämtliche Räume separat begehbar sind
- 3 sehr gut geschnittene Schlafzimmer, davon eines mit eigenem Bad und Ausgang auf die Terrasse
- modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche

Ergänzend steht ein ca. **66m²** großes Kellergeschoss zur Verfügung, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Kaufpreis:

Belagsfertig: 916.000,-- Euro

Schlüsselfertig: 949.000,-- Euro

Hinweis: Bei den Innenfotos kann es sich um jene der benachbarten Doppelhaushälfte handeln.

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <4.500m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <6.000m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap