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



Aussicht Balkon

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


KI-bearbeitet

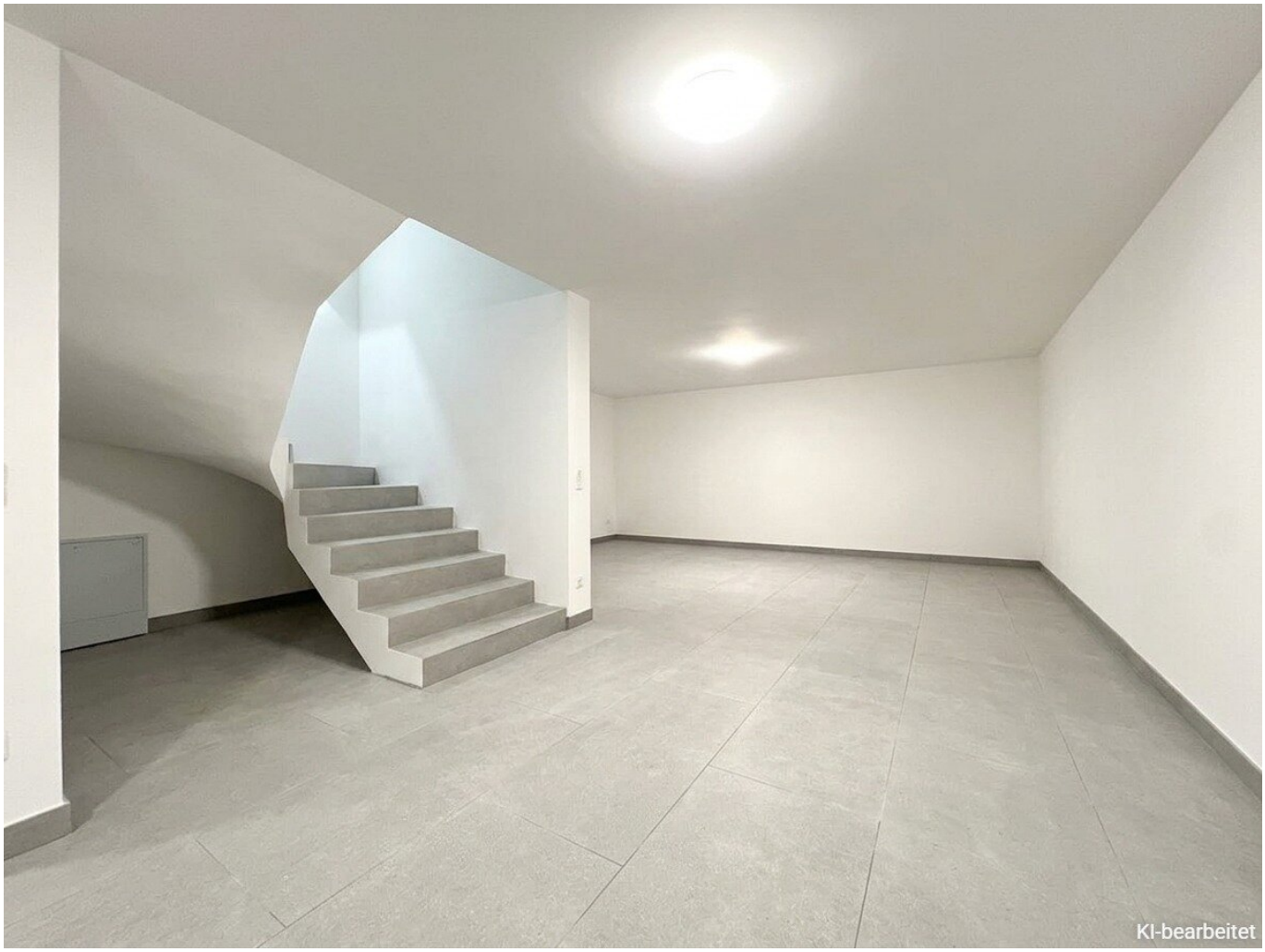

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

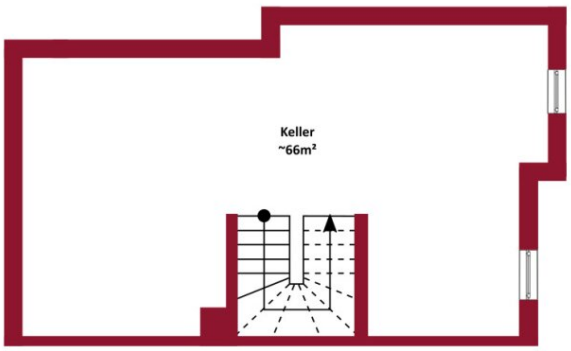

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

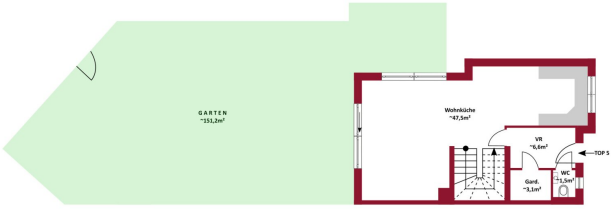

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

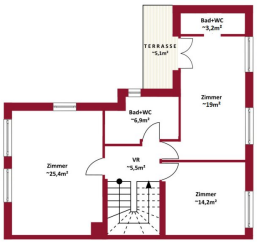

Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!
Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN
FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!
Kaufpreis 950.000,-- EUR
Kaufnebenkosten 95.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel 95.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag 855.000,-- EUR
Laufzeit in Jahren 47,5 40 30 20
Monatliche Rate € 2.977,85 3.215,47 3.749,23 4.875,59
Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.


Keller
~66m²

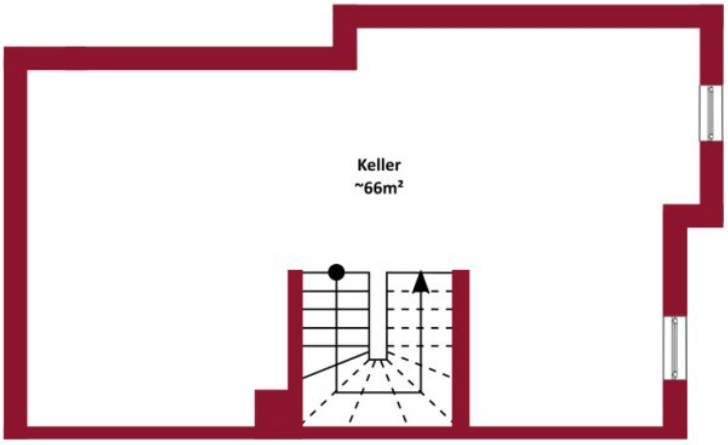

W
S
N
O


GARTEN
~151,2m²
Wohnküche
~47,5m²
VR
~6,6m²
TOP 5
WC
~1,5m²
Gard.
~3,1m²

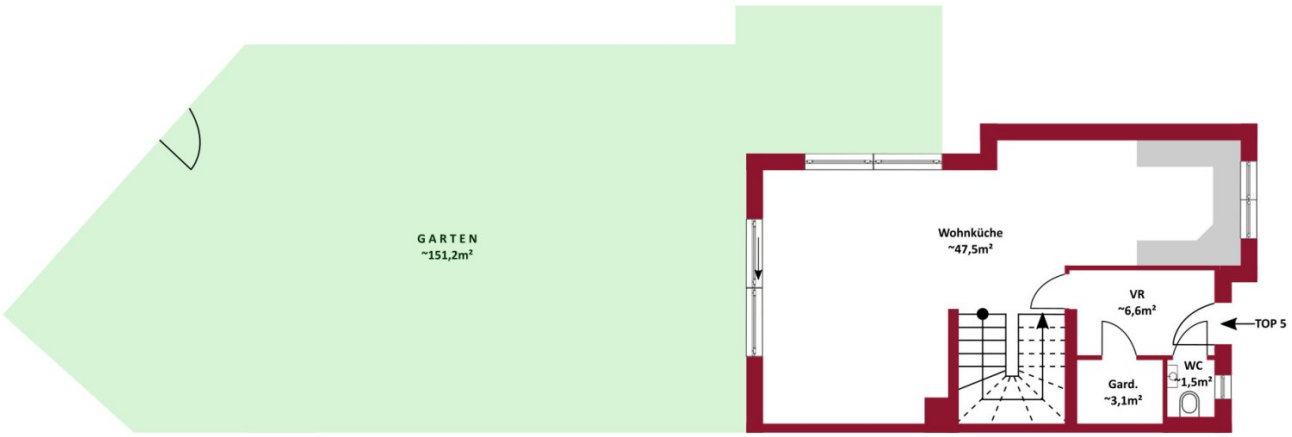

W
S
N
O


TERRASSE
~5,1m²
Bad+WC
~5,2m²
Zimmer
~19m²
Bad+WC
~6,9m²
VR
~9,5m²
Zimmer
~25,4m²
Zimmer
~14,2m²

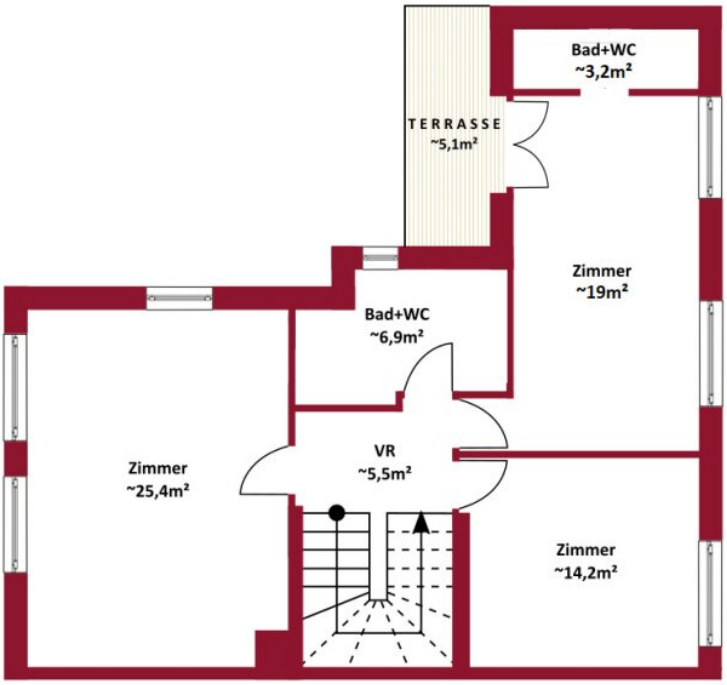

W
S
N
O


Keller
~66m²


W
S
N
O


GARTEN
~151,2m²
Wohnküche
~47,5m²
VR
~6,6m²
TOP 5
Gard.
~3,1m²
WC
~1,5m²


W
S
N
O


Bad+WC
~3,2m²
TERRASSE
~5,1m²
Zimmer
~19m²
Bad+WC
~6,9m²
VR
~5,5m²
Zimmer
~25,4m²
Zimmer
~14,2m²


W
S
N
O

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