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



Außenansicht

Objektnummer: 17016

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,30 m²
Nutzfläche:	300,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	45,60 m²
Keller:	52,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,28 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maja Arsic

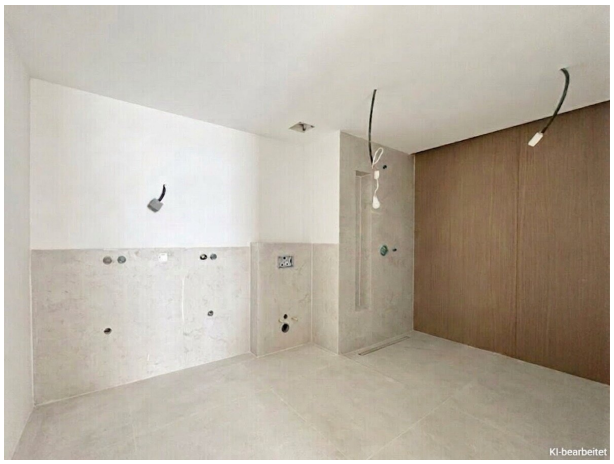
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1

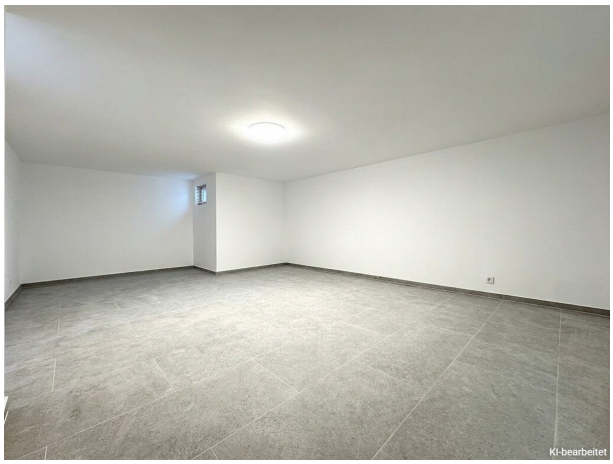





KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN

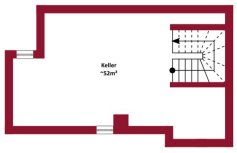


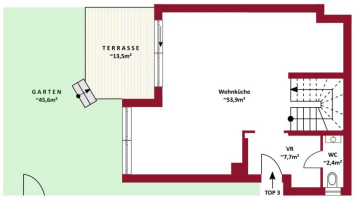
FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!

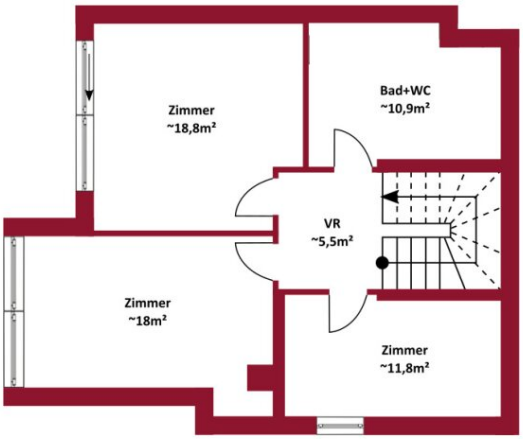
Kaufpreis	**650.000,-- EUR**
Kaufnebenkosten	65.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	65.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	**585.000,-- EUR**

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	2.037,48	2.200,06	2.565,26	3.335,93

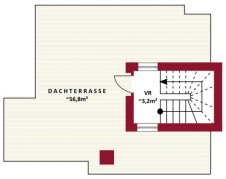
Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.



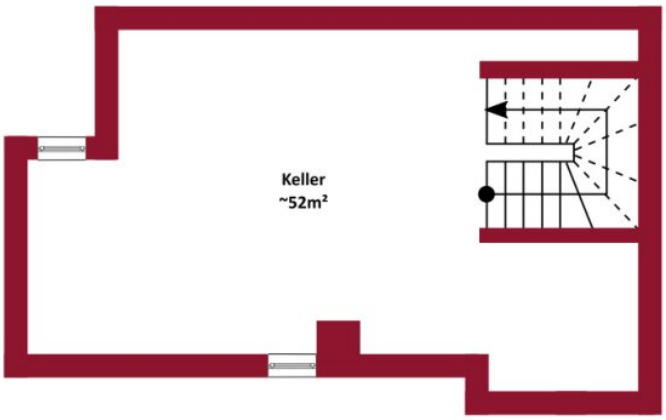



Zimmer
~18,8m²
Bad+WC
~10,9m²
VR
~5,5m²
Zimmer
~18m²
Zimmer
~11,8m²

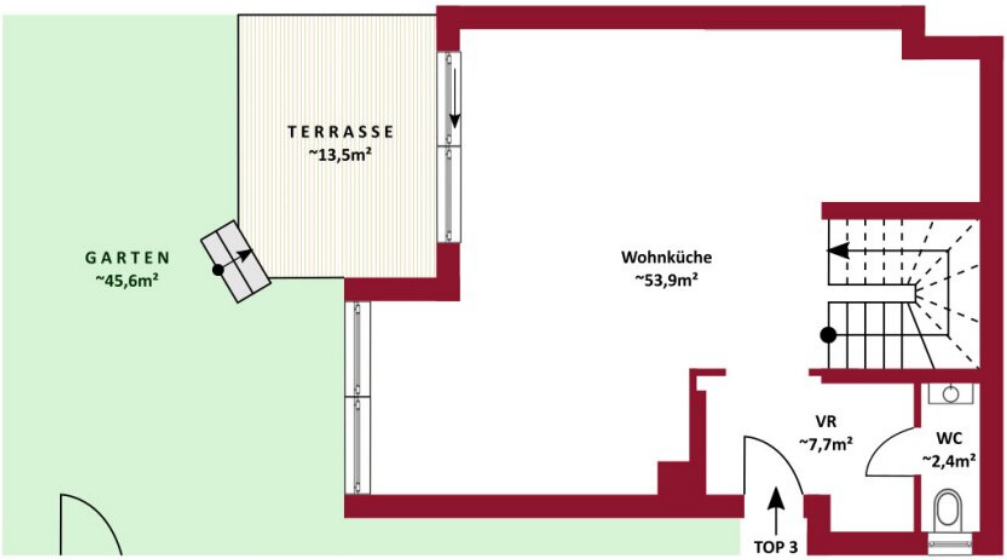

W
S
N
O


DACHTERRASSE
~56,8m²
VR
~3,2m²

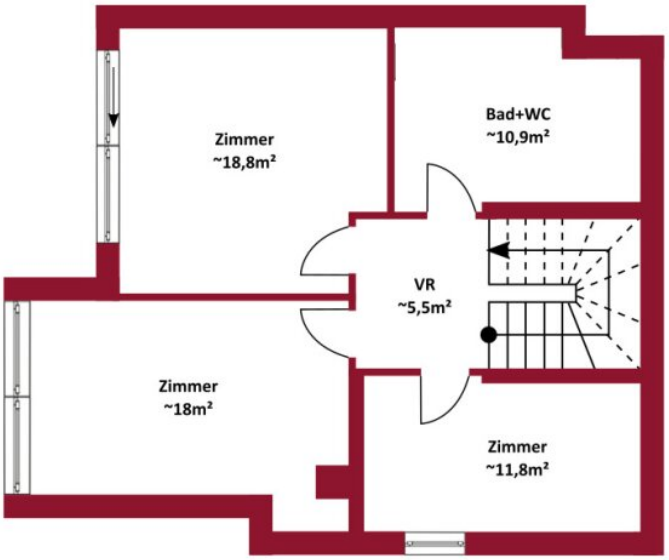

W
S
N
O


Keller
~52m²

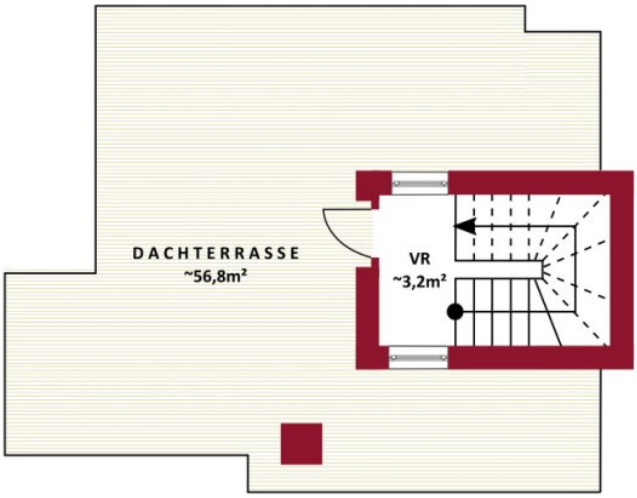

W
S
N
O


TERRASSE
~13,5m²
GARTEN
~45,6m²
Wohnküche
~53,9m²
VR
~7,7m²
WC
~2,4m²
TOP 3


W
S
N
O


Zimmer
~18,8m²
Bad+WC
~10,9m²
VR
~5,5m²
Zimmer
~18m²
Zimmer
~11,8m²


W
S
N
O


DACHTERRASSE
~56,8m²
VR
~3,2m²


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

Top 3:

Die **Wohnfläche** von ca. **132,3m²** erstreckt sich über die folgenden Räumlichkeiten:

Erdgeschoss:

- Vorzimmer
- äußerst großzügige Wohnküche mit ca. 53,9m² und Ausgang auf die Terrasse und den Eigengarten
- WC mit Handwaschbecken

Obergeschoss:

- zentraler Vorraum, von dem sämtliche Räume separat begehbar sind
- 3 optimal geschnittene Schlafzimmer
- modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne

Ergänzend steht ein ca. **52 m² großes Kellergeschoss** zur Verfügung, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ein besonderes Highlight ist die ca. **56,8 m² große Dachterrasse**, die mit ihrer großzügigen Fläche zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen, Sonnen oder gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden unter freiem Himmel bietet.

Kaufpreis:

Belagsfertig: 616.000,-- Euro

Schlüsselfertig: 649.000,-- 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