

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



Loggia

Objektnummer: 16992

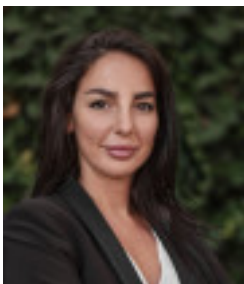
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m²
Nutzfläche:	110,40 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Keller:	10,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,28 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	459.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

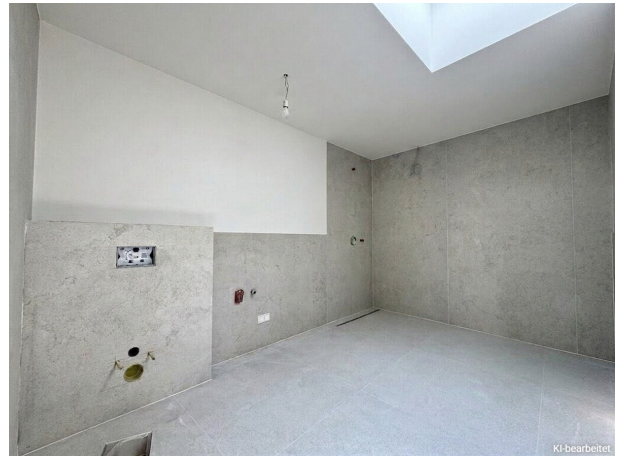
Ihr Ansprechpartner



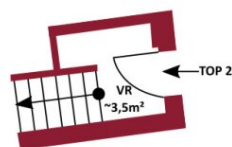
Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

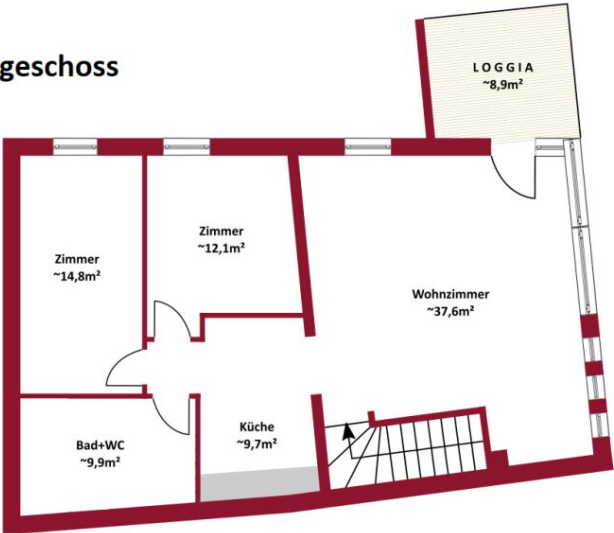
T +43 699 18 04 71 30



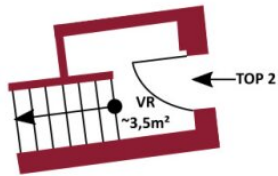
Erdgeschoss



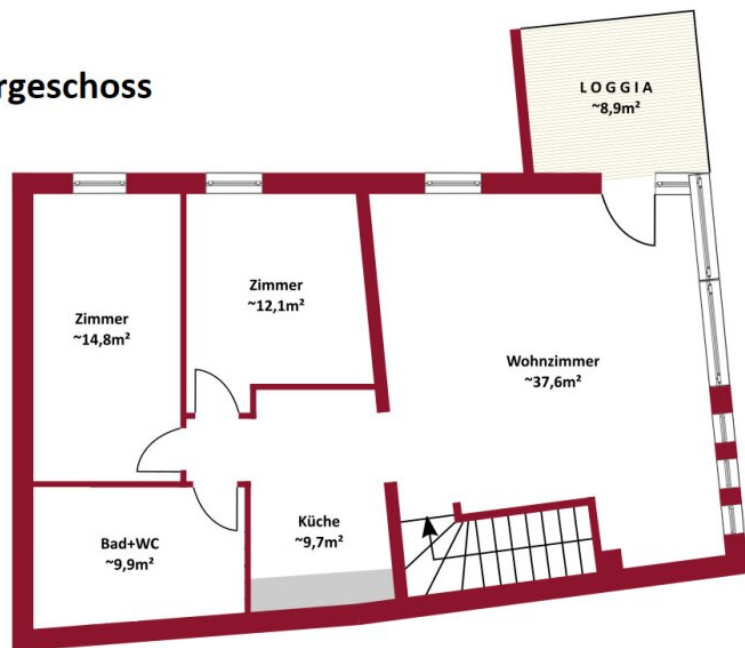
Obergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



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 in Kierling 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

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wohnung Top 2:

Die **Wohnfläche** von ca. **89m²** erstreckt sich über 2 Etagen:

Erdgeschoss:

- Vorraum

Obergeschoss:

- einladend lichterfülltes Wohnzimmer mit großzügigen Fensterfronten und Ausgang auf die Loggia
- separate Küche
- 2 Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern
- sehr großzügiges, fast 10m² großes Badezimmer

Ergänzend steht ein ca. **10,7m²** großes Kellerabteil zur Verfügung.

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) 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