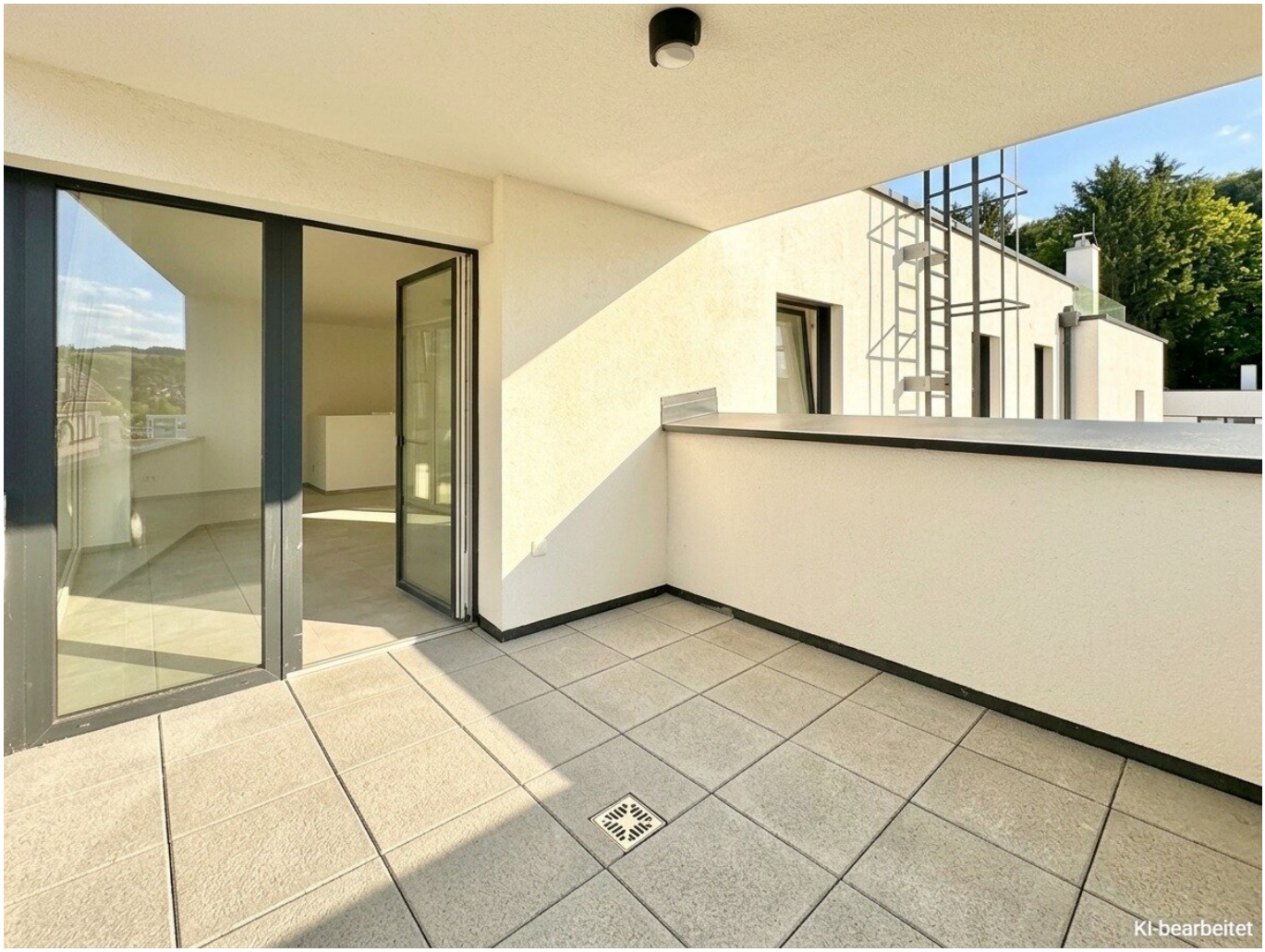
HOCHWERTIGE ERSTBEZÜGE I Häuser + Wohnungen I TOP-Ausstattung I Vollunterkellerung I Privater Zugang zum Kierlingbach I Eigengrund



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:

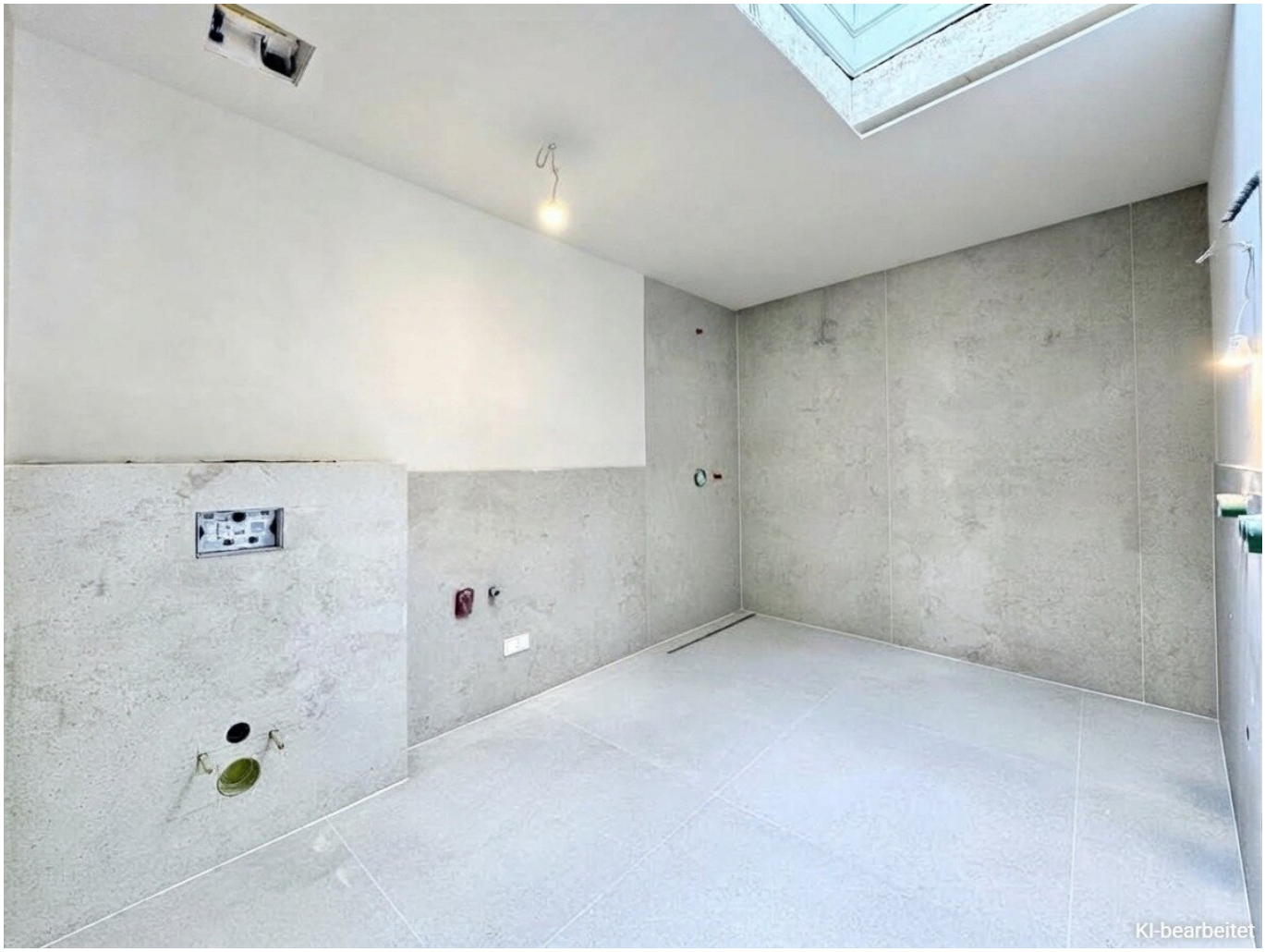
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

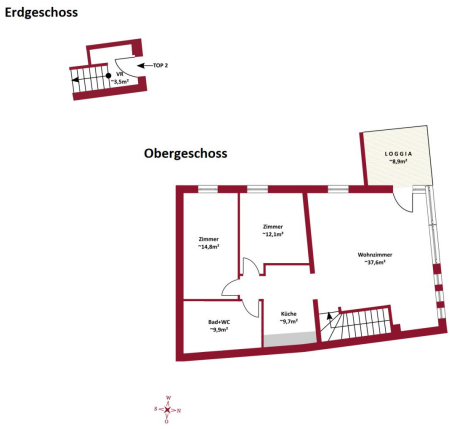
Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

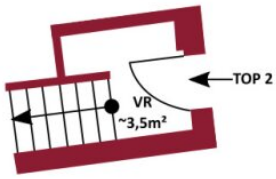
T +43 699 18 04 71 30



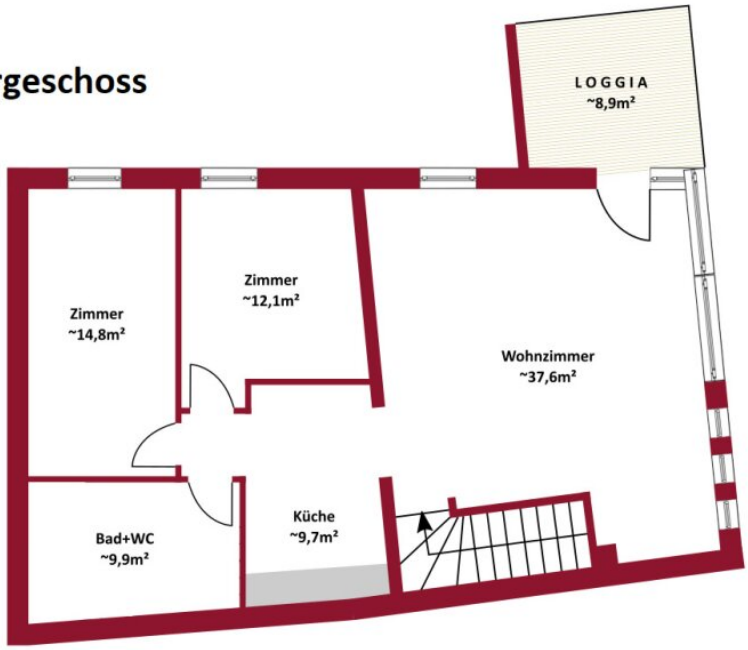
Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!
Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN
FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!
Kaufpreis 460.000,-- EUR
Kaufnebenkosten 46.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel 46.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag 414.000,-- EUR
Laufzeit in Jahren 47,5 40 30 20
Monatliche Rate € 1.441,91 1.556,97 1.815,42 2.360,81
Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.



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; RESERVIERT

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 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 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