# Panorama, Privatsphäre und moderne Architektur – Maisonette in begehrter Aussichtslage



**Objektnummer: 5675/596**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Markgasse |
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3400 Klosterneuburg |
| **Baujahr:** | 2018 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 133,00 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 4 |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 35,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,81 |
| **Kaufpreis:** | 797.800,00 € |
| **Betriebskosten:** | 318,39 € |
| **USt.:** | 31,84 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH





























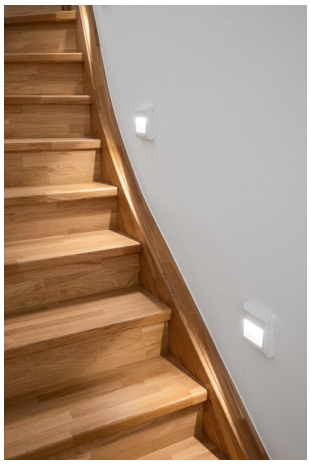






























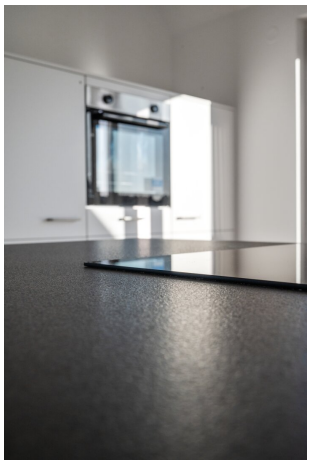


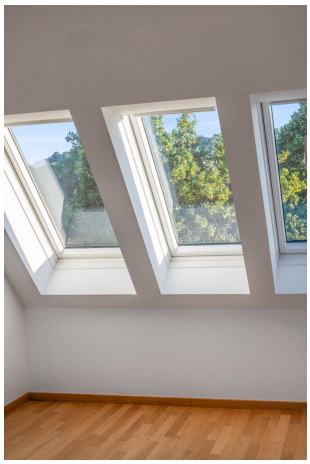




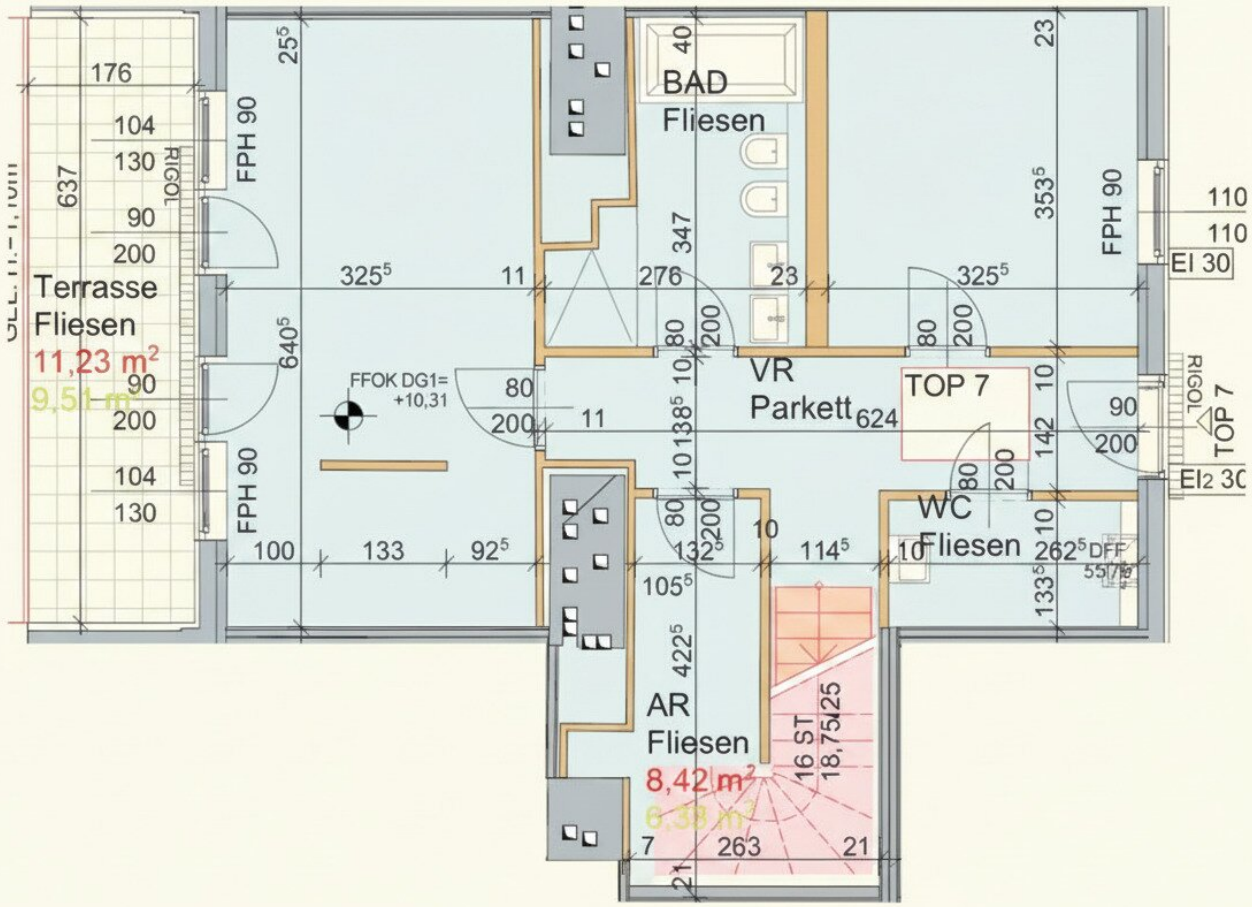


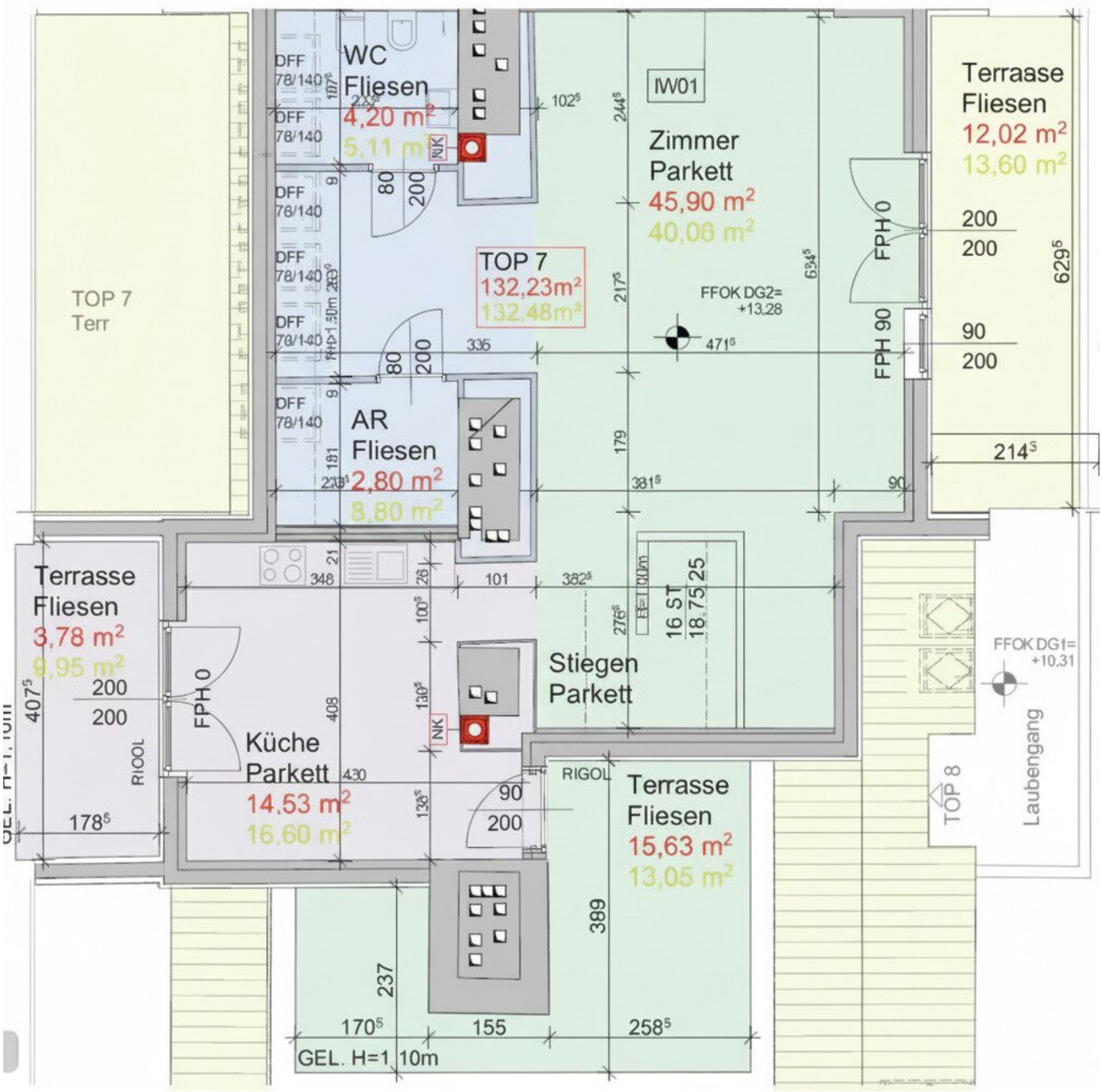

VELUX
VELUX





TOP DG 07


Terrasse
Fliesen
11,23 m²
9,51 m²
BAD
Fliesen
VR
Parkett
TOP 7
WC
Fliesen
AR
Fliesen
8,42 m²
6,38 m²
FPH 90
FPH 90
FPH 90
FFOK DG1=
+10,31
RIGOL
RIGOL
TOP 7
EI 30
EI2 30
DFF
16 ST
18,75/25
176
104
130
90
200
637
325⁵
640⁵
347
276
23
353⁵
133
100
92⁵
105⁵
422⁵
132⁵
114⁵
262⁵
110
110


TOP 7
Terr
WC
Fliesen
4,20 m²
5,11 m²
TOP 7
132,23m²
132,48m²
IW01
Zimmer
Parkett
45,90 m²
40,08 m²
Terraase
Fliesen
12,02 m²
13,60 m²
AR
Fliesen
2,80 m²
8,80 m²
Terrasse
Fliesen
3,78 m²
9,95 m²
Küche
Parkett
14,53 m²
16,60 m²
Stiegen
Parkett
Terrasse
Fliesen
15,63 m²
13,05 m²
FFOK DG2=
+13,28
FFOK DG1=
+10,31
FPH 0
FPH 90
16 ST
18,75 25
RIOOL
RIGOL
NK
TOP 8
Laubengang
GEL. H=1,10m

# Objektbeschreibung

## Panorama, Privatsphäre und moderne Architektur – Maisonette in begehrter Aussichtslage

Zwischen den historischen Gassen Klosterneuburgs, den traditionsreichen Weingärten und dem markanten Stift entsteht ein Wohngefühl, das seit Jahrzehnten zu den begehrtesten im Wiener Umland zählt.

Hier beginnt der Tag mit dem ersten Sonnenlicht über den Weinbergen, der Blick schweift über die barocken Türme des Stifts bis zum Wiener Stadtpanorama, während sich die Natur unmittelbar vor der eigenen Haustüre entfaltet.

Diese Maisonette verbindet genau dieses Lebensgefühl mit moderner Architektur, großzügigen Freiflächen und einer Raumqualität, die heute nur noch selten zu finden ist.

133 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen.

Vier Terrassen mit insgesamt rund 48 m² Freifläche.

Klare Linien, hochwertige Materialien und ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Ein Zuhause für Menschen, die sich bewusst für Klosterneuburg entscheiden.

## Architektur mit Haltung

Errichtet im Jahr 2018 präsentiert sich die Wohnung in neuwertigem Zustand und überzeugt durch eine zeitlose Formensprache, großzügige Fensterflächen und eine durchdachte Raumstruktur.

Warme Parkettböden treffen auf großformatiges Feinsteinzeug, hochwertige Markenarmaturen ergänzen die klar gestalteten Badezimmer und die technische Ausstattung sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Architektur drängt sich dabei nie in den Vordergrund.

Sie schafft Raum für Licht, Ausblick und Ruhe.

## Wohnen über den Dächern

Das gesamte Obergeschoss wurde als offener Lebensmittelpunkt konzipiert.

Der **45,90 m² große Wohn- und Essbereich** beeindruckt durch seine Großzügigkeit, die knapp drei Meter Raumhöhe und die fließenden Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

Die offen integrierte Küche fügt sich selbstverständlich in den Wohnbereich ein und bietet gleichzeitig direkten Zugang zu den Terrassen.

Großzügige Verglasungen holen die Landschaft in die Wohnung und machen den Ausblick zum ständigen Begleiter.

Der Blick reicht über die Dächer Klosterneuburgs zum Stift, weiter über die Weinhügel bis zur Wiener Skyline.

Ein Wohnraum, der mit jeder Tageszeit eine andere Atmosphäre schafft.

## Vier Terrassen. Vier Perspektiven.

Die insgesamt rund **48,06 m² Terrassenflächen** erweitern die Wohnung weit über ihre Innenräume hinaus.

Morgens den Kaffee mit Blick auf die Weinberge.

Nachmittags ein ruhiger Arbeitsplatz unter freiem Himmel.

Abends ein Glas Wein mit Blick auf das beleuchtete Stift Klosterneuburg.

Jede Terrasse besitzt ihren eigenen Charakter und macht den Außenraum zum selbstverständlichen Bestandteil des Wohnens.

## Private Räume mit Klarheit

Die untere Ebene wurde bewusst als ruhiger Rückzugsbereich gestaltet.

Große Fensterflächen, direkte Terrassenzugänge und eine klare Raumaufteilung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre für Familien, Paare oder anspruchsvolle Homeoffice-Konzepte.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen Ankleidebereich, während das zweite Zimmer flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsraum genutzt werden kann.

Ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie praktische Nebenräume vervollständigen diese Ebene.

## Raumaufteilung

## Erdgeschoss – Rückzug und Privatsphäre

Vorraum: **10,83 m²**

Schlafzimmer: **20,78 m²**

Zimmer: **11,52 m²**

Badezimmer mit Badewanne und Dusche: **6,93 m²**

Separates WC: **3,27 m²**

Abstellraum: **8,42 m²**

Terrasse: **11,23 m²**

## Obergeschoss – Wohnen und Leben

Wohn- und Essbereich: **45,90 m²**

Küche: **15,53 m²**

Home Office / Mehrzweckraum: **4,85 m²**

WC: **4,20 m²**

Terrasse: **14,02 m²**

Terrasse: **7,18 m²**

Panorama-Terrasse: **15,63 m²**

# Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine Ausstattung, die auf Qualität, Komfort und Langlebigkeit ausgelegt wurde:

- Baujahr 2018
- Neuwertiger Zustand

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Klimageräte in Wohn- und Schlafbereichen
- Parkettböden
- Großformatiges Feinsteinzeug
- Hochwertige Markenarmaturen
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektronische Außenjalousien
- Elektrisch steuerbare Dachflächenfenster
- Kellerabteil
- Eigener Stellplatz (verpflichtend anzumieten)

Ein zurückhaltendes Materialkonzept, das Modernität und Zeitlosigkeit verbindet.

## Klosterneuburg – eine bewusste Entscheidung

Wer sich für Klosterneuburg entscheidet, entscheidet sich selten aus Zufall.

Die Stadt verbindet historische Architektur, renommierte Weingüter, ausgezeichnete Gastronomie und eine hohe Lebensqualität mit der unmittelbaren Nähe zu Wien.

Der Wochenmarkt, Spaziergänge durch die Weingärten, Radtouren entlang der Donau oder ein Abend beim Heurigen gehören hier selbstverständlich zum Alltag.

Internationale Schulen, Kindergärten, Nahversorgung sowie die schnelle Erreichbarkeit der

Wiener Innenstadt machen Klosterneuburg seit Jahren zu einer der gefragtesten Wohnadressen im Großraum Wien.

Die Lage dieser Wohnung verbindet genau diese Qualitäten mit einer erhöhten Position über der Stadt und einem unverbaubaren Panorama, das den Charakter der Immobilie prägt.

# Eckdaten

Wohnfläche: **ca. 133 m²**

Wohn-/Essbereich: **45,90 m²**

Küche: **15,53 m²**

Home Office / Mehrzweckraum: **4,85 m²**

Zimmer: **3**

Terrassen: **4**

Gesamtterrassenfläche: **ca. 48,06 m²**

Baujahr: **2018**

Zustand: **Neuwertig**

Fußbodenheizung

Klimageräte

3-fach verglaste Fenster

Elektronische Außenjalousien

Parkettböden

Feinsteinzeug

Markenarmaturen

Kellerabteil

Eigener Stellplatz (verpflichtend anzumieten)

Diese Maisonette versteht sich nicht als klassische Eigentumswohnung.

Sie verbindet die Ruhe der Weinlandschaft mit der Nähe zur Stadt, großzügige Architektur mit privaten Rückzugsorten und moderne Wohnqualität mit einer Aussicht, die jeden Tag aufs Neue ihren Wert beweist.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht zwischen Natur und Urbanität wählen möchten, sondern beides selbstverständlich miteinander verbinden wollen.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <750m
Apotheke <250m
Klinik <4.250m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.250m

**Sonstige**
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
Straßenbahn <4.750m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap