Architektur trifft Ausblick mit Gemütlichkeit



Objektnummer: 2222/83

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2006
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Nutzfläche:	210,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	1.750.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Nicole Brockhaus

B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 206 18-10
H +43 699 12191207

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











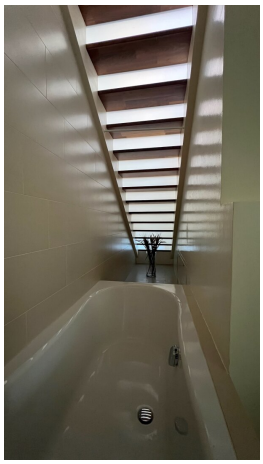








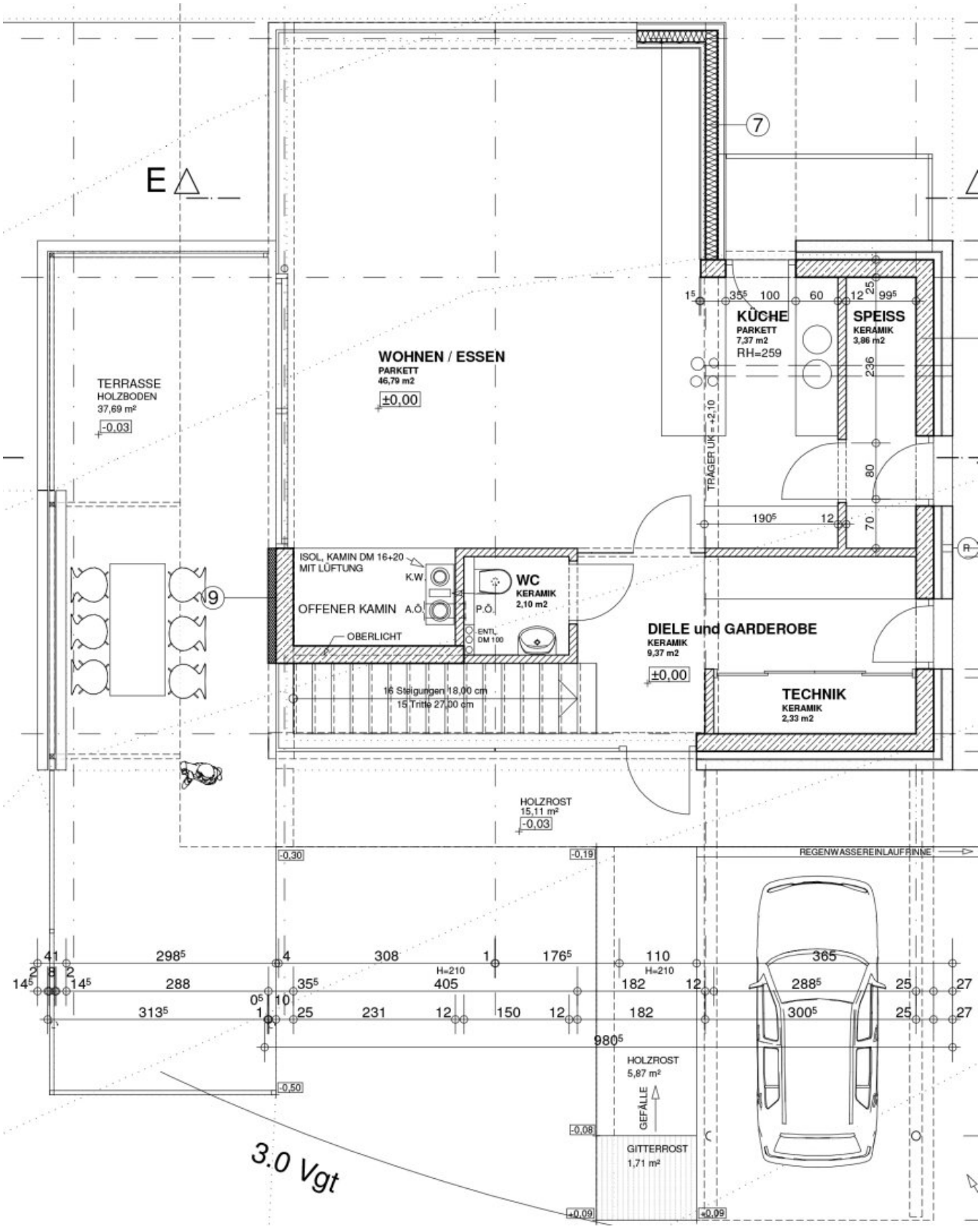


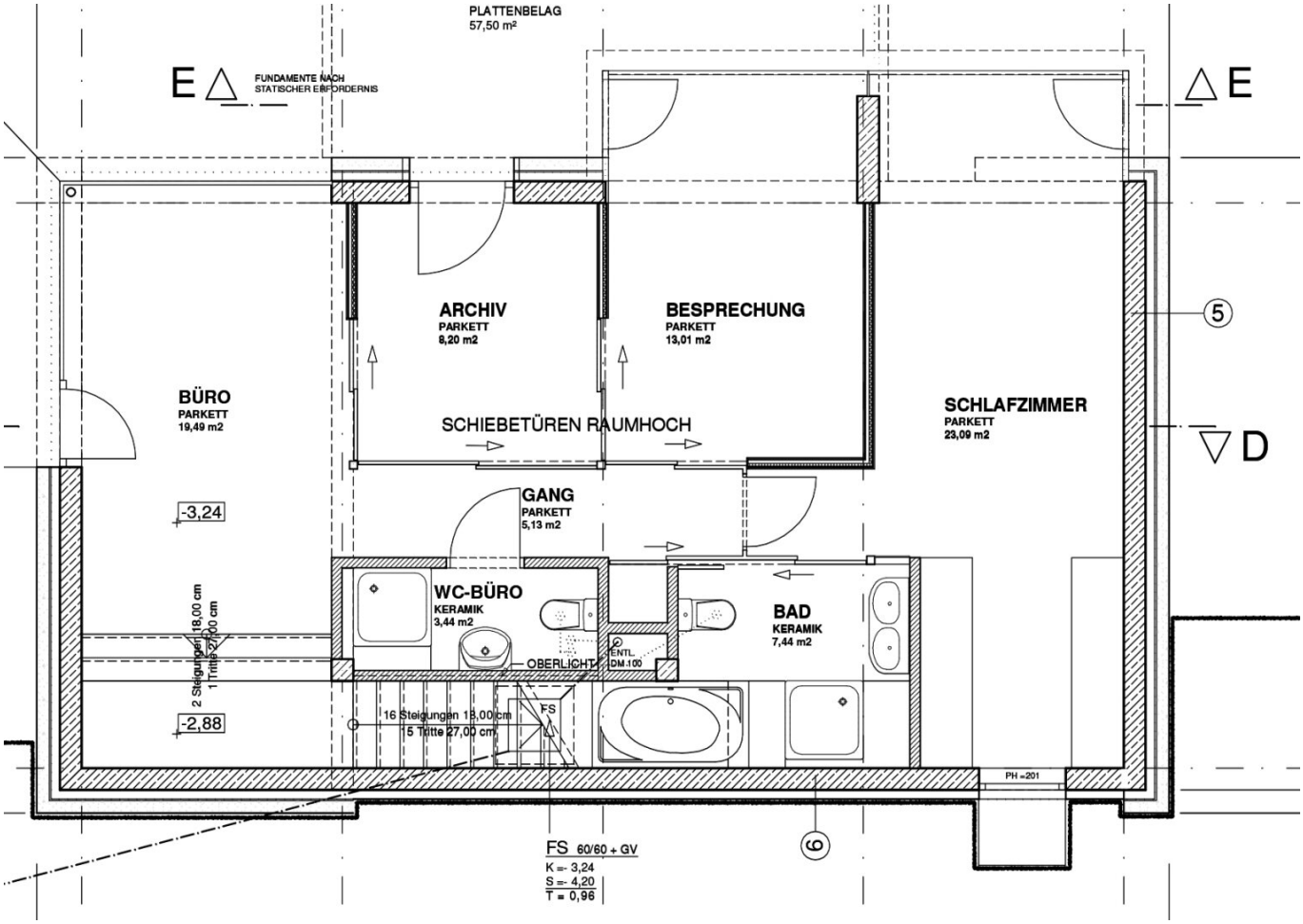









E
7
WOHNEN / ESSEN
PARKETT
46,79 m2
±0,00
TERRASSE
HOLZBODEN
37,69 m²
-0,03
KÜCHE
PARKETT
7,37 m2
RH=259
SPEISS
KERAMIK
3,86 m2
TRÄGER UK = +2,10
ISOL. KAMIN DM 16+20
MIT LÜFTUNG
K.W.
OFFENER KAMIN
A.Ö.
P.Ö.
ENTL. DM 100
OBERLICHT
WC
KERAMIK
2,10 m2
DIELE und GARDEROBE
KERAMIK
9,37 m2
±0,00
TECHNIK
KERAMIK
2,33 m2
16 Steigungen 18,00 cm
15 Tritte 27,00 cm
HOLZROST
15,11 m²
-0,03
9
R
REGENWASSEREINLAUFRINNE
-0,30
-0,19
-0,50
-0,08
+0,09
+0,09
H=210
H=210
HOLZROST
5,87 m²
GEFÄLLE
GITTERROST
1,71 m²
3.0 Vgt


PLATTENBELAG
57,50 m²
E
FUNDAMENTE NACH
STATISCHER ERFORDERNIS
E
ARCHIV
PARKETT
8,20 m2
BESPRECHUNG
PARKETT
13,01 m2
5
BÜRO
PARKETT
19,49 m2
SCHIEBETÜREN RAUMHOCH
SCHLAFZIMMER
PARKETT
23,09 m2
D
GANG
PARKETT
5,13 m2
-3,24
WC-BÜRO
KERAMIK
3,44 m2
BAD
KERAMIK
7,44 m2
2 Steigungen 18,00 cm
1 Tritte 27,00 cm
OBERLICHT
ENTL.
DM 100
-2,88
16 Steigungen 18,00 cm
15 Tritte 27,00 cm
FS
PH =201
6
FS 60/60 + GV
K = 3,24
S = 4,20
T = 0,96

Objektbeschreibung

Mitten im Sachsenviertel in Klosterneuburg - auf einem insgesamt **ca. 1.000m² Grundstück** - sucht dieses **einzigartige Architektenhaus (Baujahr 2006)** neue Eigentümer. Das Haus ist am Hang situiert und entstand aus seinem **Ausblick weit über Klosterneuburg hinaus**. Große Glasflächen erweitern die Wohnräume zur umliegenden Landschaft und ein weit auskragendes Dach fasst die Terrassen und den Garten zu einer Einheit.

Die Liegenschaft bietet eine **Wohnfläche von ca. 160m², Nebengebäude mit ca. 50m² und Terrassenflächen um das Haus mit ca. 150m².**

Es besteht sogar die Möglichkeit, ein weiteres Geschoss zu bauen.

Die Immobilie lässt Designerherzen höher schlagen.

Räumlichkeiten

Das Haus erstreckt sich über zwei **Etagen** und hat ein Nebengebäude.

Erdgeschoss

Vom **Eingangsbereich** betritt man sogleich das Herz des Hauses - ein **offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der sich über raumhohe Fenster bis zur Terrasse erstreckt.** Direkt von der Küche gelangt man auch auf einen **kleinen Balkon**, der die Morgensonne einfängt. Für kühlere Abende sorgt ein **offener Kamin** für wohlige Wärme. Ebenfalls befindet sich auf dieser Wohnebene eine **separate Toilette** und **weiterer Stauraum**.

Gartengeschoss

Eine freitragende Eichentreppe führt in das Gartengeschoss, in dem sich ein **Homeoffice-Zimmer**, **zwei Schlafzimmer - auch in drei Zimmer teilbar** - und **zwei Badezimmer**.

Das Homeoffice bietet einen eignen Arbeitsplatz mit Panoramafenster und raumhoher Bücherwand. Vom Schreibtisch aus kann man direkt in den Garten blicken. Ebenfalls ist das Zimmer als Bibliothek, Atelier oder zum Musizieren geeignet. Auch die beiden Schlafzimmer sind zum Garten orientiert. Die Master-Suite öffnet sich direkt zur Terrasse mit anschließender begehbaren Ankleide, die mit maßgefertigten Einbauten vom Tischler ausgestattet ist. Die beiden Badezimmer sind jeweils mit ebenerdigen Duschen und Toilette ausgestattet - eines davon auch mit einer Badewanne direkt unter dem Oberlicht.

Terrassen

Die beiden Terrassen legen sich um das Haus und folgen dem Lauf der Sonne - vom Frühstück im Morgenlicht bis zum Abend über den Dächern von Klosterneuburg mit Blick bis zum Stift und zur Burg Kreuzenstein.

Die Quadratmeter der einzelnen Räumlichkeiten entnehmen Sie bitte aus den vorhandenen Plänen.

Ausstattung

- Smart Home / LCN-Busanlage

- hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen

- Küche von Bulthaup

- maßgefertigte Tichler-Einbauten

- freitragende Eichentreppe

- Luftwärmepumpe

- Fußboden- und Wandheizung

- offener Kamin

- zentrale Staubsauganlage

- Alarmanlage

Beheizung

Das Haus wird mittels **Wärmepumpe** beheizt und alle Räume sind mit **Fußbodenheizung** als auch **Wandheizung** ausgestattet.

Im **Wohnbereich** befinden sich ein offener Kamin.

Highlights der Immobilie

- Architektenhaus mit Weitblick

- Terrassen rund ums Haus für jede Tageszeit

- Wohn- und Schlafräume mit raumhohen Glasflächen

- Küche von Bulthaup

- zwei Schlafräume mit Ankleide

- zwei Bäder und drei Toiletten

- Homeoffice im Grünen

- Einbauten in Tischlerqualität

- auskragendes Dach, das Schatten spendet

- Parkmöglichkeit für zwei Autos

- zentrale Ruhelage im Sachsenviertel Klosterneuburg

- Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

- gute Verkehrsanbindung nach Wien und Tulln

Lage & Infrastruktur

Klosterneuburg hat sich als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität vor den Toren Wiens etabliert und punktet besonders bei jungen Familien, die sich diesen historischen Ort aufgrund seines vielfältigen Angebotes als Lebensmittelpunkt aussuchen.

Das Wahrzeichen von Klosterneuburg ist das Augustiner Chorherrnstift mit seiner über 900jährigen Geschichte sowie das dazugehörige älteste Weingut Österreichs. Zu Ehren des Gründers des Stifts, dem Hl. Leopold, findet jedes Jahr im November das Leopoldifest statt, das mittlerweile weit über Klosterneuburg hinaus bekannt ist und zahlreiche Besucher begeistert. Weiters bietet auch die Oper Klosterneuburg jeder Jahr einen exquisiten Kulturgenuss.

In der Gastronomie ist in Klosterneuburg vor allem die traditionsreiche Heurigenkultur mit zahlreichen Buschenschanken im Zentrum von Klosterneuburg als auch in den Katastralgemeinden hervorzuheben. Weiters bietet die Gastronomie internationale Spezialitäten aus Italien, Frankreich, Griechenland, Asien und Indien bis hin zu modernen Food-Trends wie Bowls an.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte (Interspar, Billa, Hofer, etc.), Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Volks- und Mittelschulen, öffentliches und privates Gymnasium sind mit dem Auto als auch öffentlich gut erreichbar.

Seit über 40 Jahren bietet das einzigartige Sport- und Freizeitzentrum Happyland sowohl

Profi-Sportlern als auch Privatpersonen die passenden Rahmenbedingungen. Das Angebot reicht von Fußball und Basketball über Tennis, Schwimmen, Klettern, Eislaufen bis hin zu einem vielfältigen Fitnessprogramm.

Verkehrsanbindung

Die öffentliche Anbindung in das Klosterneuburger Zentrum oder in Richtung Wien bzw, Tulln ist von dieser Immobilie in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Von Klosterneuburg erreichen Sie die Wiener Innenstadt mit dem Auto in ca. 20 Minuten.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die B&C Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen finden Sie unter https://mcimmobilien.at/datenschutz/

Kontakt

Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und Besichtigungstermin unter 0699-12191207 oder brockhaus@mcimmobilien.at zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap