Sommer im eigenen Garten: Neubau-Highlight mit Pool nahe Wien



Objektnummer: 1970/464

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	156,85 m²
Nutzfläche:	216,67 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	157,61 m²
Keller:	59,82 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59

Provisionsangabe:

46.436,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina KLASAN

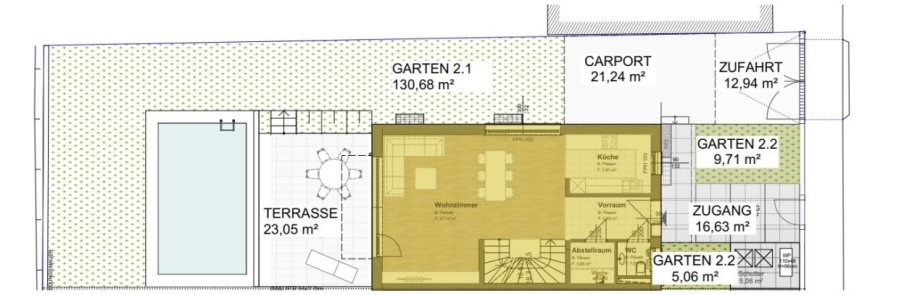
KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 664 3918 279

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

HAUS 2

LAGEPLAN



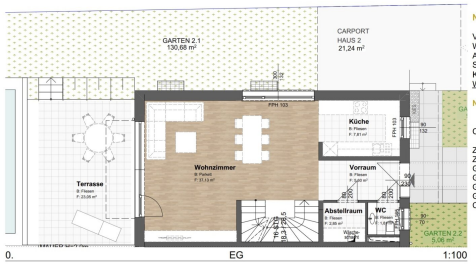
NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Kellergeschoss	59,68 m²
Erdgeschoss	59,92 m²
Obergeschoss	58,87 m²
Dachgeschoss	37,16 m²
GESAMT:	**215,63 m²**

Dachterrasse	25,43 m²
Garten 2.1	130,68 m²
Garten 2.2	5,06 m²
Garten 2.2	9,71 m²
Gartenterrasse	23,05 m²
Carport	21,24 m²
Zufahrt	12,94 m²
Zugang	16,63 m²
Grundanteilsfläche	301 m²

HAUS 2

ERDGESCHOSS

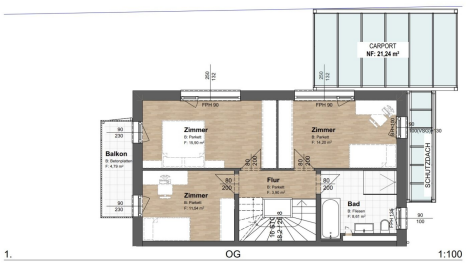


NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Vorraum	5,60 m²
WC	1,81 m²
Abstellraum	2,85 m²
Stiegen	4,72 m²
Küche	7,81 m²
Wohnzimmer	37,13 m²
Nutzfläche Erdgeschoss	**59,92 m²**
Carport	21,24 m²
Zufahrt	12,94 m²
Zugang	16,63 m²
Garten 2.1	130,68 m²
Garten 2.2	5,06 m²
Garten 2.2	9,71 m²
Gartenterrasse	23,05 m²
Carport	21,24 m²

HAUS 2

OBERGESCHOSS



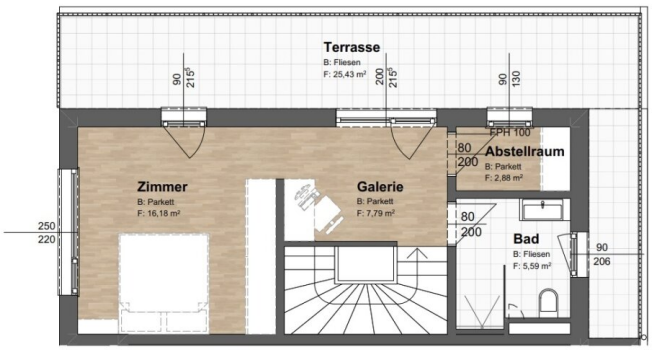
NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Flur	3,90 m²
Bad	8,61 m²
Zimmer	14,20 m²
Stiegen	4,72 m²
Zimmer	15,90 m²
Zimmer	11,54 m²
Nutzfläche Obergeschoss	**58,87 m²**
Balkon	4,79 m²

HAUS 2
DACHGESCHOSS

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Galerie	7,79 m²
Bad	5,59 m²
Zimmer	16,18 m²
Stiegen	4,72 m²
Abstellraum	2,88 m²
Nutzfläche Dachgeschoss	**37,16 m²**
Dachterrasse	25,43 m²

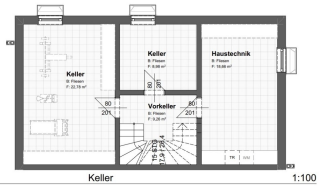


2. DG 1:100

HAUS 2
KELLER

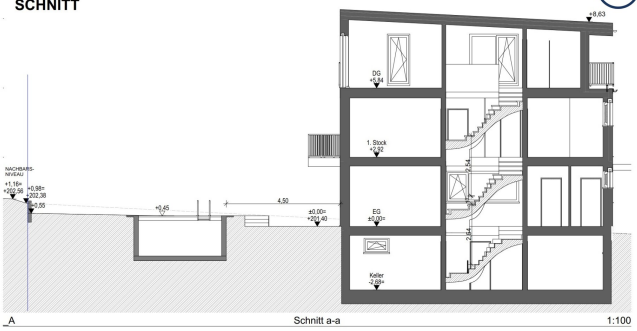
NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Keller/Hobbyraum/Homeoffice	22,78 m²
Keller	8,98 m²
Vorkeller	9,26 m²
Haustechnik	18,66 m²
Nutzfläche Keller	**59,68 m²**

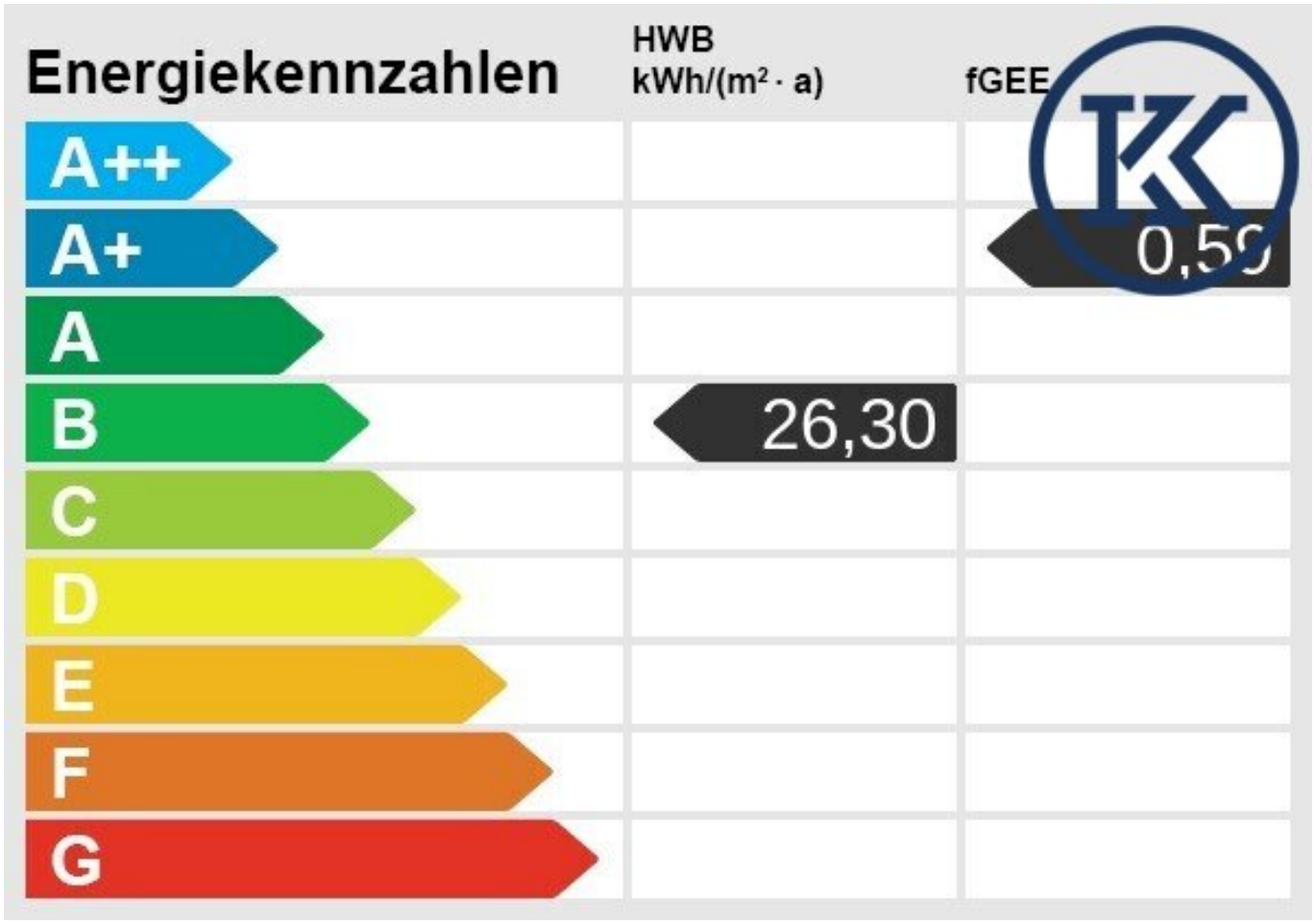


-1. Keller 1:100

HAUS 2
SCHNITT



A Schnitt a-a 1:100


Energiekennzahlen
HWB
kWh/(m² · a)
fGEE
A++
A+
A
B
C
D
E
F
G
26,30
0,59


Bahngasse
Bäckergasse
Klinggasse
Klinggasse
Unter Kritzendorf
Knebelsbergergasse
Brunnleiten
Brunnleiten
Martinstraße
Wosakgasse
Augustinergasse
Alleiten
Hausergasse
Wigandgasse
Lenaugasse
Hubertgasse
Martinsteg
Franz-Josefs-Bahn
Martinstraße
Alleiten
Martinsfriedhof
Waisenhausgasse
Wagnergasse
Am Rosenbühel
Statzengasse
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright

Objektbeschreibung

Schlüsselfertig - Mai 2026.

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Design, nachhaltige Bauweise und echtes Wohlgefühl unter einem Dach vereint. Schon beim Betreten unter dem eleganten Glasvordach spüren Sie die Wertigkeit dieses Objekts. Auf beeindruckenden 217 m² Wohn- und Nutzfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das keine Wünsche offen lässt. Erbaut in solider Ziegelmassivbauweise, bietet dieses Haus die perfekte Basis für Generationen, während das extensiv begrünte Flachdach nicht nur optisch ein Highlight setzt, sondern auch aktiv zu einem erstklassigen Mikroklima beiträgt.

Das Herzstück Ihres neuen Zuhauses liegt im Erdgeschoss: Ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, der durch großzügige Glasfronten nahtlos in den eigenen Garten übergeht. Hier erwartet Sie Ihr ganz privates Highlight – eine eigene Poolanlage, die heiße Sommertage in pure Urlaubsstimmung verwandelt. Das Haus wird absolut schlüsselfertig übergeben, sodass Sie sich vom ersten Tag an über edlen Echtholzdielenparkett, feinstes Steinzeug und hochwertige Sanitäranlagen freuen können.

Über die oberen Etagen verteilt sich Ihr privater Rückzugsort ganz nach Ihren Vorstellungen. Während das Obergeschoss mit drei ideal proportionierten Zimmern und einem großzügigen Familienbad punktet, krönt das Dachgeschoss das Wohnerlebnis. Mit einer Galerie, einem weiteren Bad und der beeindruckenden, 26 m² großen Dachterrasse entsteht hier ein Refugium mit Weitblick, das sich perfekt als Master-Suite, exklusives Home-Office oder Atelier nutzen lässt. Ein durchdachter Vollkeller bietet zudem reichlich Platz für Technik und Hobby, während Ihr Fahrzeug bequem unter dem modernen Carport parkt. Hier erwartet Sie nicht einfach nur eine Immobilie – es ist die schlüsselfertige Einladung zu einem Leben voller Komfort, Stil und Freiheit.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <9.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap