EIGENGRUND - Hochwertig und vollausgestattetes Reihenhaus mit Garten – 2 Terrassen – Photovoltaik – Klimaanlage – Smart Home - Stellplatz



Objektnummer: 5168

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Holzgasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	176,99 m²
Zimmer:	5
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	64,86 m²
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	194,54 €
USt.:	19,45 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Hausberger

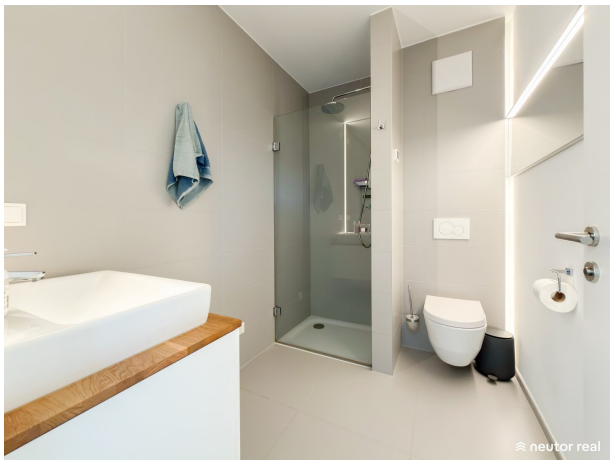
Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


KI-bearbeitet
neutor real


KI-bearbeitet
neutor real

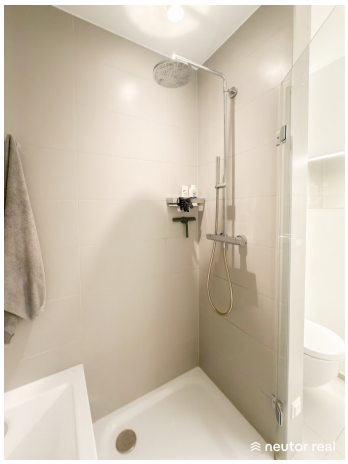


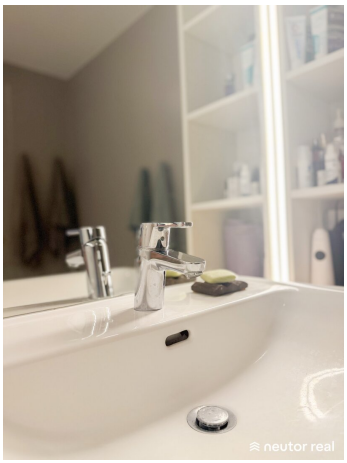

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


24.5
neutor real


neutor real


neutor real


NUKI
neutor real


neutor real


neutor real

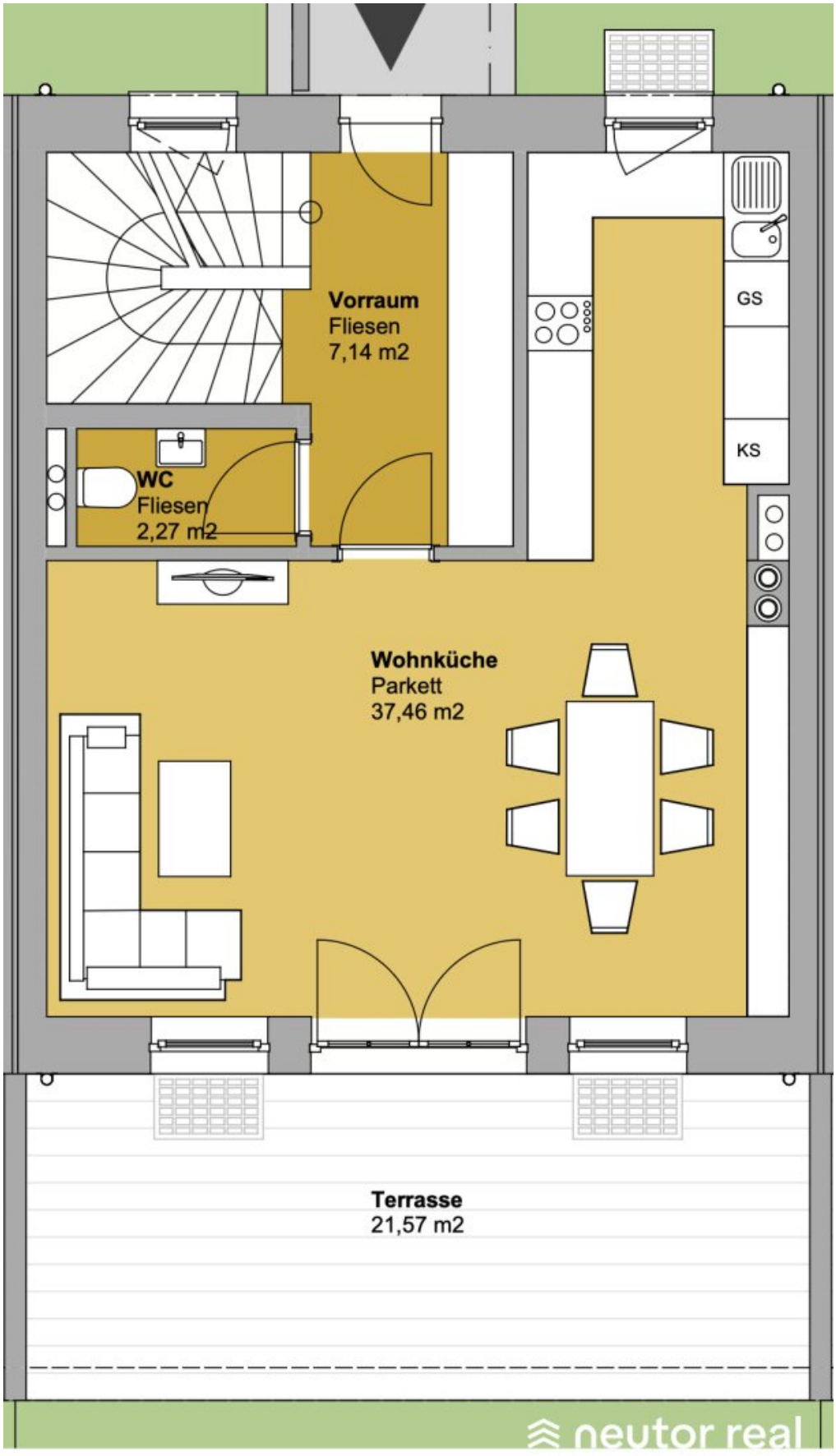

neutor real

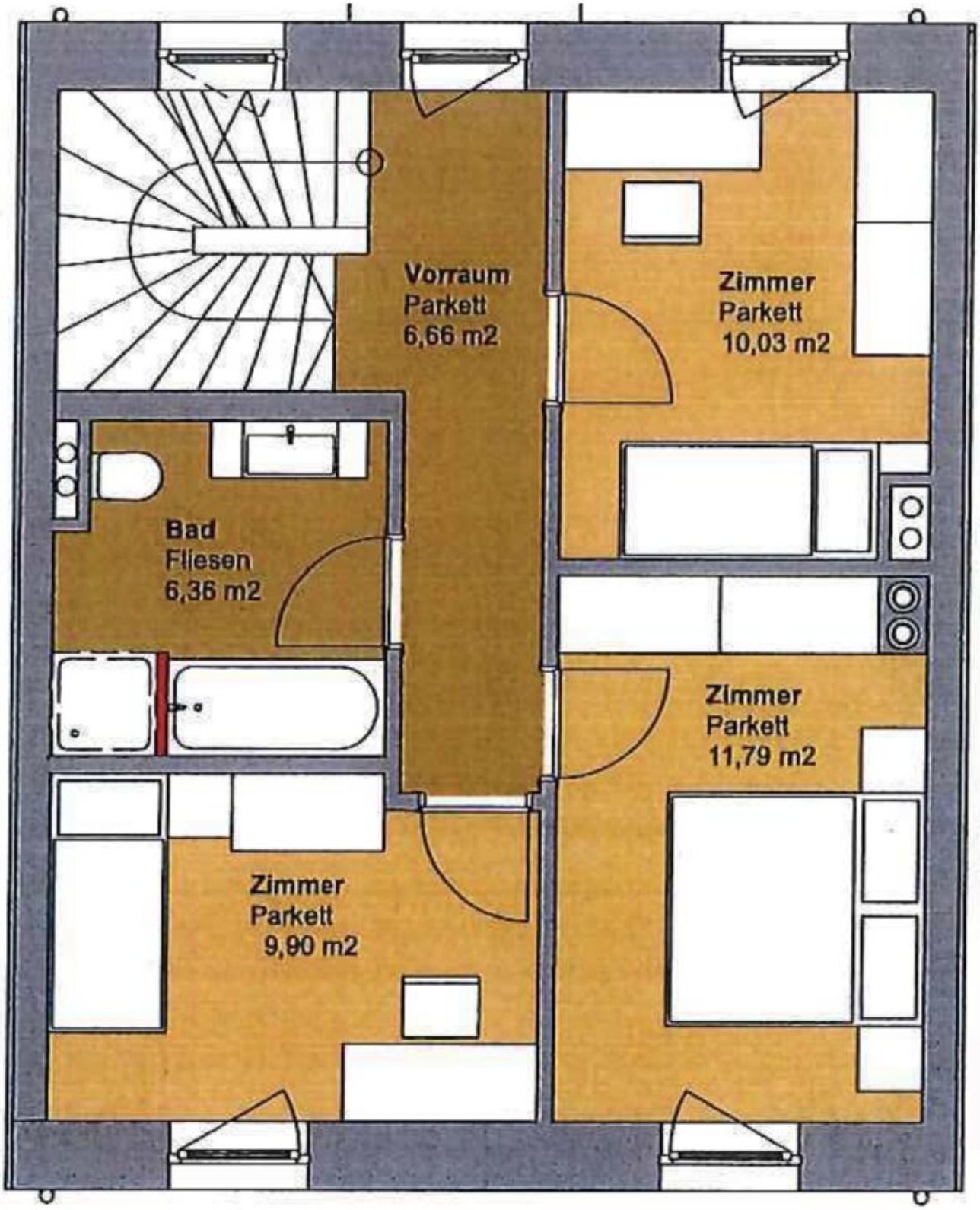

1
neutor real

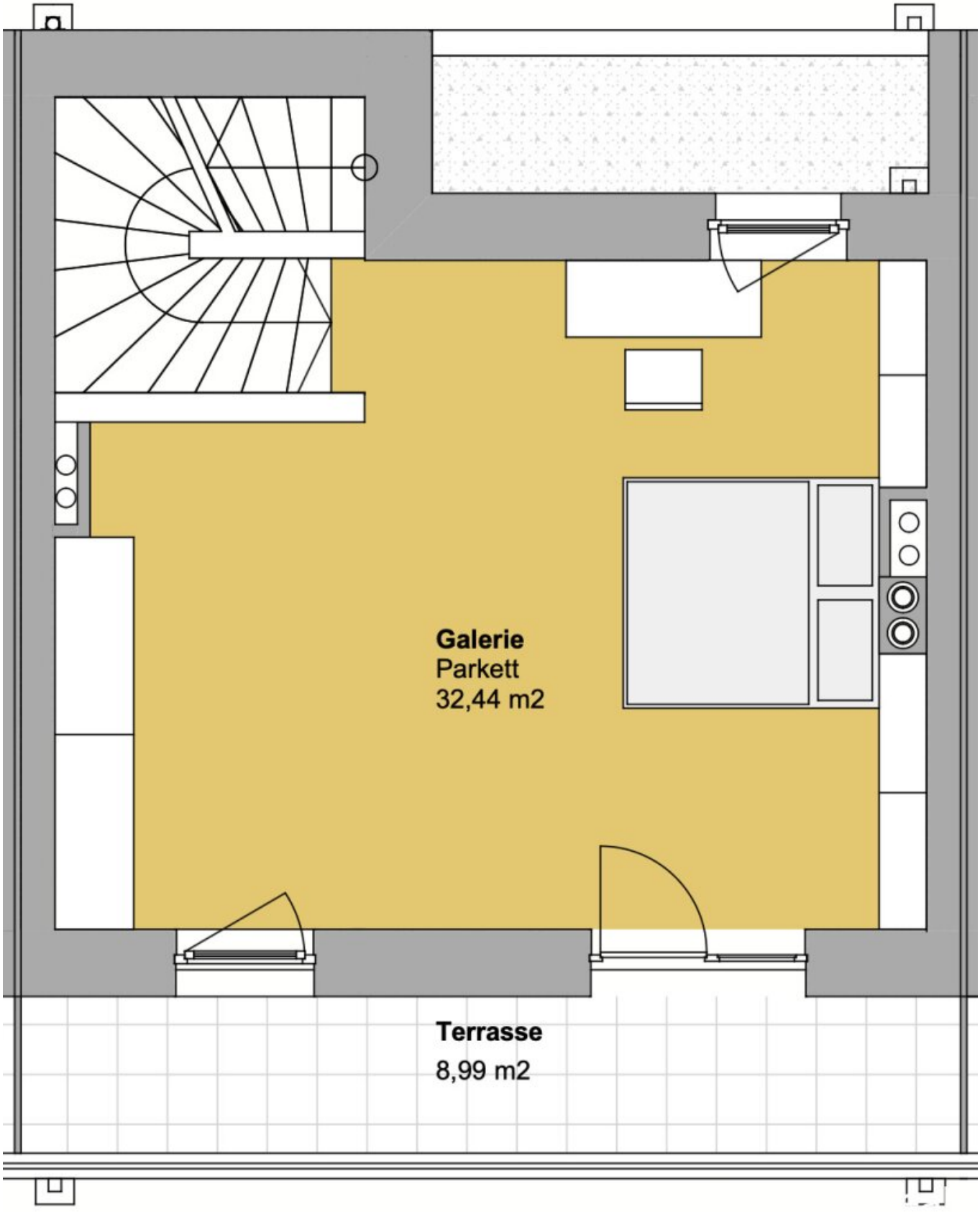

4
3
2
neutor real

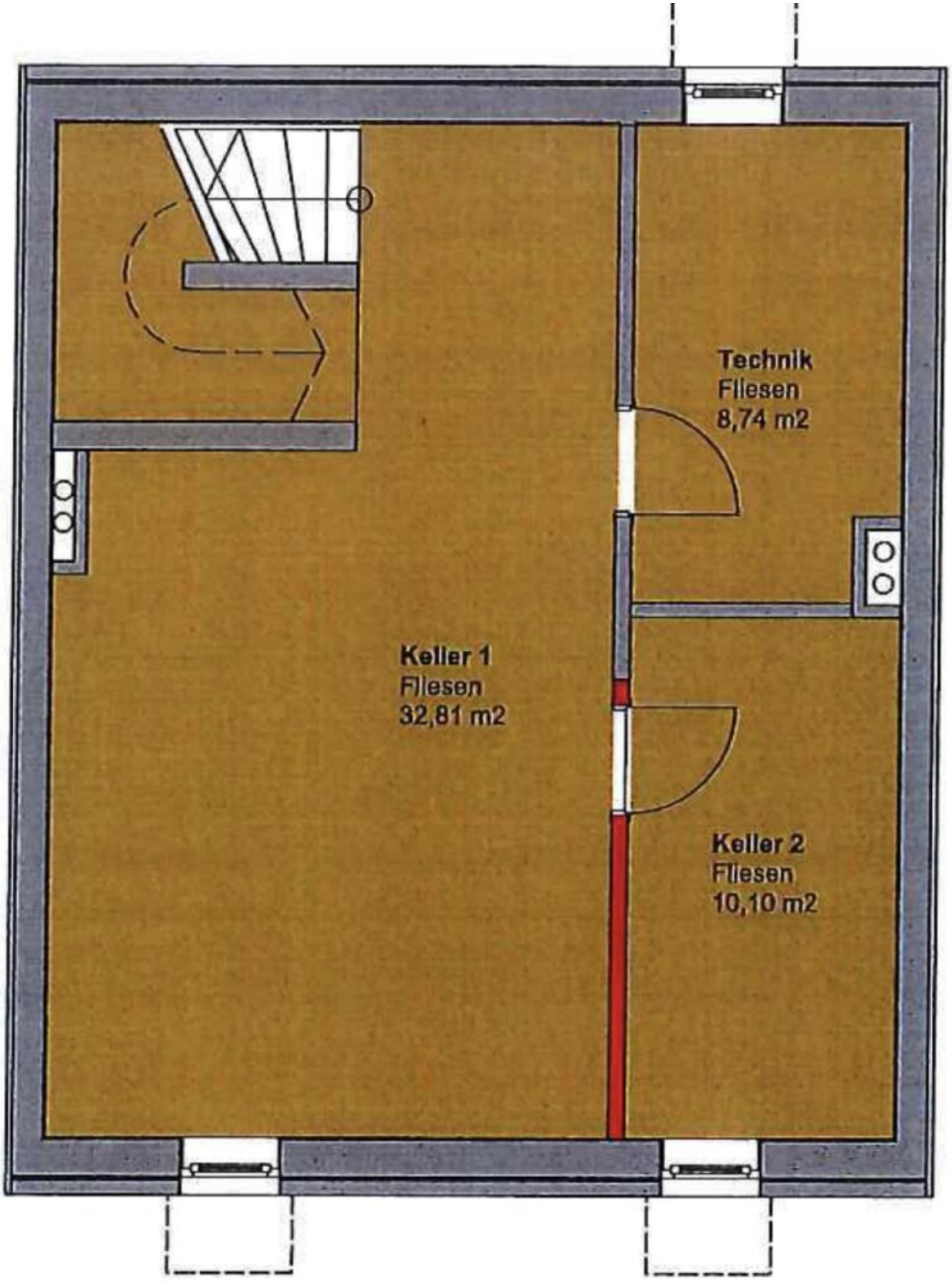

neutor real




Vorraum
Fliesen
7,14 m2
WC
Fliesen
2,27 m2
GS
KS
Wohnküche
Parkett
37,46 m2
Terrasse
21,57 m2
neutor real


Vorraum
Parkett
6,66 m2
Zimmer
Parkett
10,03 m2
Bad
Fliesen
6,36 m2
Zimmer
Parkett
11,79 m2
Zimmer
Parkett
9,90 m2


Galerie
Parkett
32,44 m2
Terrasse
8,99 m2


Technik
Fliesen
8,74 m2
Keller 1
Fliesen
32,81 m2
Keller 2
Fliesen
10,10 m2

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Reihenhaus in Klosterneuburg vereint stilvolles Ambiente und modernen Wohnkomfort zu einem besonderen Zuhause. Auf rund ca. 177 m² Nutzläche verteilen sich fünf Zimmer, zwei Terrassen und ein privater Garten. Eine hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage mit 9,2 KW Speicher, Klimaanlage, KNX-Smart-Home-System und Alarmanlage sorgt für ein komfortables und zeitgemäßes Wohnerlebnis.

Eckdaten:

Nutzfläche: ca. 176,99 m²

Garten: ca. 64,86 m²

Terrassen: 2, ca. 30,56 m²

Zimmer: 5

Bäder: 2 – ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC

WC: 3 – zwei in den Badezimmern, eines separat angelegt

Stockwerke: 3

Klimaanlage: ja

Stellplatz: ja – 1 Stellplatz mit Wallbox für Elektroautos

Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung

Photovoltaikanlage: ja - mit 9,2 kW

Luftwärmepumpe: ja - 2023 erneuert

Keller: ja

Alarmanlage: ja

Smart Home: ja – KNX-System

Beschreibung:

Dieses außergewöhnliche Reihenhaus vereint zeitgemäße Architektur, ein durchdachtes Raumkonzept und höchsten Wohnkomfort zu einem besonderen Zuhause für anspruchsvolle Menschen. Nach Hause kommen und den eigenen Parkplatz vor der Haustüre ist die erste Selbstverständlichkeit an dieser Adresse. Schon beim ersten Betreten über das elektronische Zutrittssystem lässt sich das technisch raffinierte Reihenhaus erahnen. Ein Zusammenspiel aus großzügigen Räumen, stilvoller Ästhetik und zukunftsweisender Technik erwarten Sie. Ein behagliches Raumklima dank wohltuender Fußbodenheizung, gespeist durch eine nachhaltige Kombination aus einer Luftwärmepumpe und einer Photovoltaikanlage sowie modernste KNX-Smart-Home-Technologie und eine integrierte Alarmanlage schenken von Beginn an ein rundum sicheres, geborgenes und exklusives Wohngefühl. Im Erdgeschoss empfängt ein modern gestalteter Eingangsbereich Bewohner wie Gäste auf einladende Weise und schafft sogleich eine angenehme Atmosphäre des Ankommens. Von hier aus öffnet sich der Weg in den großzügigen Wohnbereich, der als zentraler Lebensmittelpunkt des Hauses begeistert. Die voll ausgestattete Küche gliedert sich leicht zurückversetzt besonders harmonisch in das Raumgefüge ein. Durch diese durchdachte Anordnung verbinden sich Kochen, Wohnen und das gemeinsame Verweilen ganz natürlich miteinander, ohne dass die Küche den Wohnbereich dominiert. Elektrische Rollläden unterstreichen dabei den zeitgemäßen Komfort und ermöglichen eine feinfühlige Regulierung des Tageslichts. Vom Wohnzimmer aus führt der Weg hinaus auf die Terrasse und in den privaten Garten, wodurch sich der Wohnraum harmonisch in den Außenbereich erweitert. Die untere Terrasse ist mit einer praktischen elektrischen Markise ausgestattet, die an sonnigen Tagen angenehmen Schatten spendet und für zusätzlichen Komfort im Freien sorgt. Der eigene Garten schenkt wunderbare Möglichkeiten für entspannte Stunden im Grünen. Komplettiert wird das Erdgeschoss durch ein geschmackvolles separates WC mit Handwaschbecken, welches ideal für Gäste ist und sich praktisch in das Gesamtkonzept integriert. Das erste Obergeschoss bietet mehrere Zimmer, die durch eine helle und ausgesprochen freundliche Wohnatmosphäre überzeugen. Zwei dieser Räume präsentieren sich besonders lichtdurchflutet und sind mit einer eigenen Klimaanlage ausgestattet, sodass auch an heißen Sommertagen stets ein angenehm kühles Raumklima gewährleistet ist. Das komfortabel ausgestattete Badezimmer auf dieser Ebene verbindet Funktionalität mit wahrer Entspannung. Mit einer Dusche, einer Badewanne sowie einem WC bietet es sowohl den passenden Rahmen für eine zügige Erfrischung am Morgen als auch für erholsame Momente am Abend. Im zweiten Obergeschoss setzt sich das großzügige und von Licht erfüllte Wohnkonzept auf beeindruckende Weise fort. Großzügige, helle Fensterflächen lassen das Tageslicht weit in die Räume strömen und schaffen ein erhabenes Gefühl von Offenheit und Freiheit. Auch auf dieser Etage sorgt eine Klimaanlage für idealen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Eine weitere Terrasse auf dieser Ebene erweitert den Wohnbereich auf elegante Weise nach draußen und eröffnet einen stilvollen Rahmen für entspannte Momente im Freien. Den Abschluss des Hauses bildet das Kellergeschoss. Ein Hauswirtschaftsraum, ein Technikraum und ein Abstellraum bieten hier wertvolle zusätzliche Nutzfläche und sorgen für reichlich Stauraum im Alltag. Die gesamte Haustechnik ist

übersichtlich im Technikraum untergebracht und rundet das durchdachte Konzept der Immobilie funktional ab.

Kosten:

Kaufpreis**:** € 990.000, -

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt.

Lage:

Die Lage verbindet die naturnahe Wohnqualität Klosterneuburgs mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer komfortablen Anbindung an Wien. In der näheren Umgebung befinden sich die Bushaltestellen Statzengasse mit den Linien 1 und 403 sowie Stadtplatz mit zahlreichen Regionalverbindungen, während der Bahnhof Klosterneuburg Kierling mit der S40 eine direkte Verbindung nach Wien und weiter zum Franz Josefs Bahnhof ermöglicht. Über die B14 und das weiterführende Straßennetz sind Wien und die umliegenden Gemeinden auch mit dem Auto gut erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen mit BILLA PLUS, INTERSPAR, dm, Bäckereien und Apotheken vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, ergänzt durch eine gute medizinische Versorgung. Familien profitieren von mehreren Kindergärten, der Volksschule Albrechtstraße, der NÖ Mittelschule Klosterneuburg, dem Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium sowie der J.G. Albrechtsberger Musikschule. Auch in der Freizeit bietet das Umfeld ein vielseitiges Angebot: Das Happyland schafft Raum für Sport und Bewegung, das Strandbad Klosterneuburg an der Donau verbindet Erholung mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und die weitläufigen Wege entlang der Donau sowie in Richtung Wienerwald laden zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen in die Natur ein. Kulturell prägen das historische Stift Klosterneuburg, die Altstadt und das gewachsene Stadtbild den besonderen Charakter des Ortes. So entsteht ein Wohnumfeld, das Ruhe, Natur und hohe Lebensqualität mit der Nähe zu Wien und den Vorzügen einer gut ausgestatteten Stadt auf harmonische Weise verbindet.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.250m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <750m
Universität <4.000m
Höhere Schule <8.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap