Oben wohnen. Weiter sehen. – Maisonette mit zwei Terrassen im Herzen Klosterneuburgs

Objektnummer: 5675/631

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:	93,10 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	558.500,00 €
Betriebskosten:	318,39 €
USt.:	31,84 €

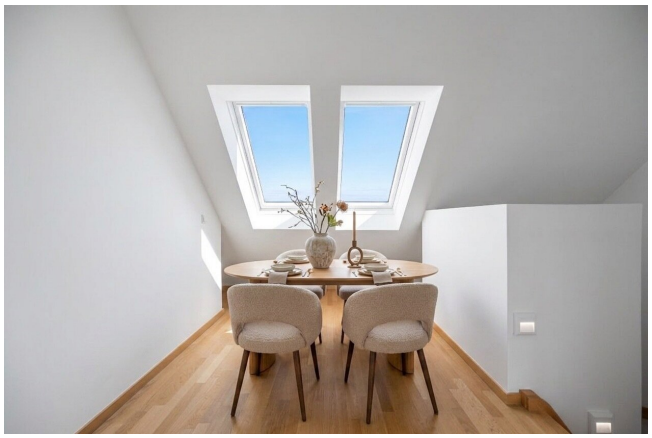
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

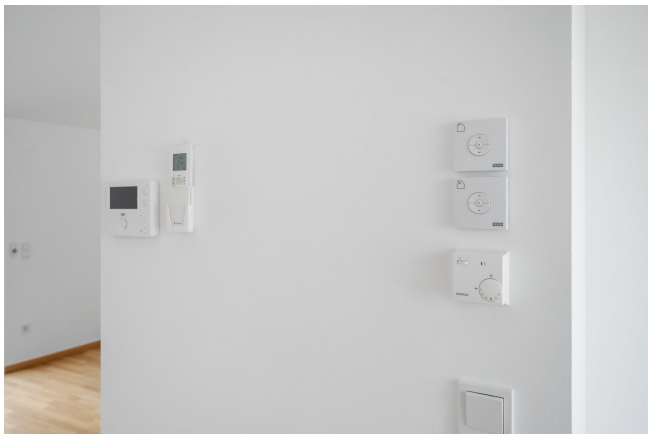
Ihr Ansprechpartner

Julia Pauer

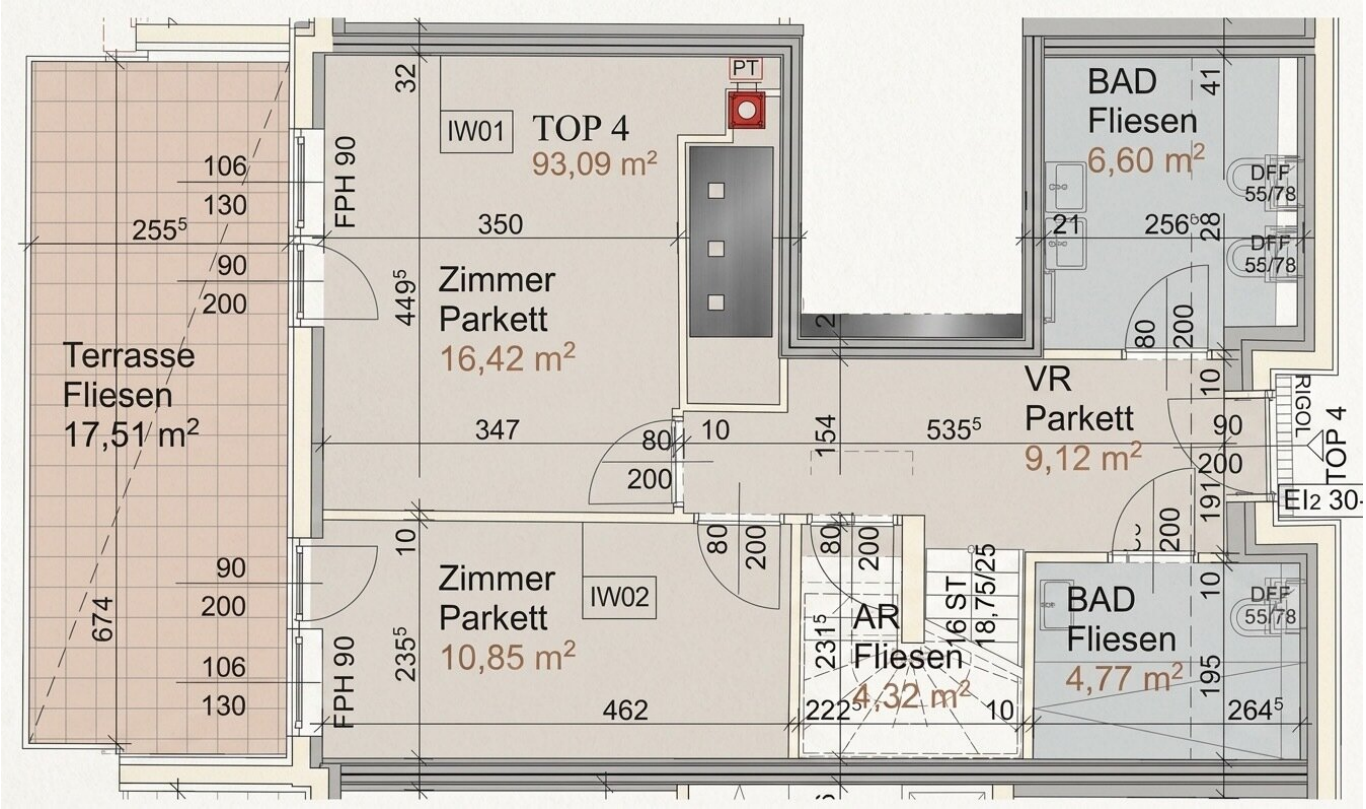
VIEMMO Real Estate GmbH

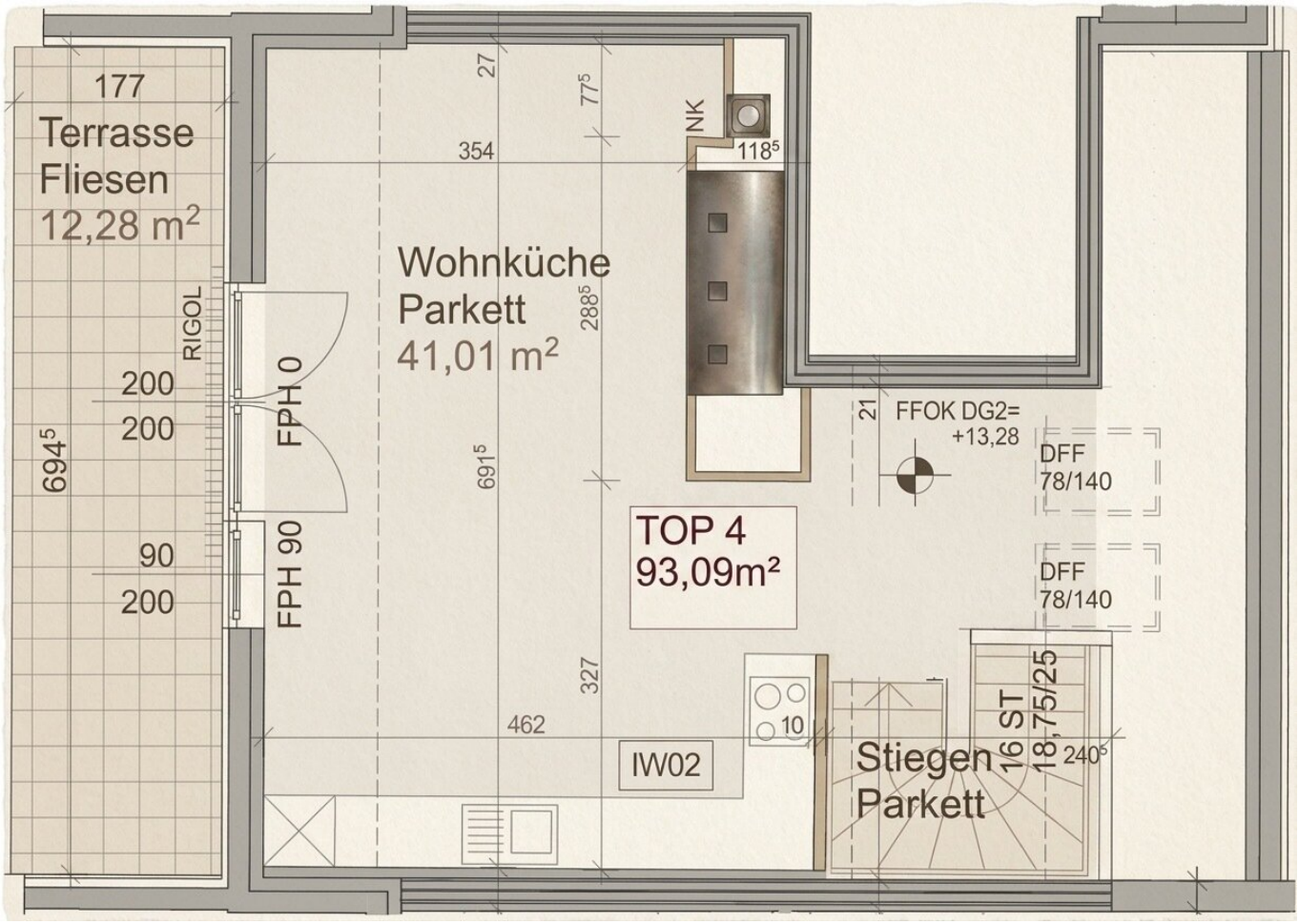


Rubiger Luxus
Italienisches Design



DANA


TOP 4
93,09 m²
IW01
PT
Zimmer
Parkett
16,42 m²
Terrasse
Fliesen
17,51 m²
FPH 90
BAD
Fliesen
6,60 m²
DFF
55/78
VR
Parkett
9,12 m²
RIGOL
TOP 4
EI2 30
Zimmer
Parkett
10,85 m²
IW02
AR
Fliesen
4,32 m²
16 ST
18,75/25
BAD
Fliesen
4,77 m²


177
Terrasse
Fliesen
12,28 m²
RIGOL
200
200
694⁵
90
200
FPH 0
FPH 90
27
77⁵
354
NK
118⁵
Wohnküche
Parkett
41,01 m²
288⁵
691⁵
TOP 4
93,09m²
21
FFOK DG2=
+13,28
DFF
78/140
DFF
78/140
327
462
IW02
10
Stiegen
Parkett
1/6 ST
18,75/25
240⁵

Objektbeschreibung

Oben wohnen. Weiter sehen. – Maisonette mit zwei Terrassen im Herzen Klosterneuburgs

Maisonette auf zwei Ebenen mit zwei Terrassen, Weitblick und außergewöhnlicher Wohnqualität

Mitten in Klosterneuburg und dennoch mit einem Gefühl von Distanz zum Alltag präsentiert sich diese neuwertige Maisonette als durchdachtes Zuhause für Menschen, die urban angebunden leben möchten, ohne auf Ruhe, Licht und Freiraum zu verzichten.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verbindet rund 93,1 m² Wohnfläche mit knapp 30 m² Terrassenfläche.

Unten: Rückzug, Schlafen, Arbeiten und Privatheit.

Oben: Wohnen, Kochen, Licht und Aussicht.

Diese klare Trennung schafft eine Wohnqualität, die im Alltag ebenso überzeugt wie bei Gästen.

Der Blick über die Dächer Klosterneuburgs, auf das Stift, die umliegenden Höhenzüge und die historische Stadtlandschaft bildet dabei die Kulisse für ein Zuhause, das sich nicht über Effekte definiert, sondern über Raum, Lage und Perspektive.

Architektur, die Raum lässt

Errichtet im Jahr 2018, präsentiert sich die Maisonette in neuwertigem Zustand und mit einer bewusst ruhigen Materialwahl.

Warme Parkettböden treffen auf großformatiges Feinsteinzeug. Klare Sanitärbereiche mit hochwertigen Markenarmaturen ergänzen die reduzierte Formensprache.

Großzügige Fensterflächen und Dachflächenfenster führen viel Tageslicht in die Räume und sorgen dafür, dass sich die Wohnung trotz ihrer kompakten Fläche offen und großzügig anfühlt.

Fußbodenheizung, Klimageräte, mehrfach verglaste Fenster sowie elektronische Außenjalousien unterstreichen den zeitgemäßen technischen Anspruch.

Die Architektur bleibt zurückhaltend.

Und gibt dem Licht und der Aussicht den Vortritt.

Die untere Ebene

Rückzug und Privatheit

Die untere Ebene ist den privaten Wohnbereichen gewidmet.

Zwei gut proportionierte Zimmer, zwei Badezimmer sowie ein eigener Technik- und Abstellbereich schaffen eine Struktur, die sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder ein anspruchsvolles Homeoffice-Konzept funktioniert.

Das größere Zimmer mit 16,42 m² eignet sich ideal als Schlafzimmer mit zusätzlichem Ankleidebereich.

Das zweite Zimmer mit 10,85 m² lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen.

Besonders hochwertig ist die Ausstattung mit zwei vollwertigen Badezimmern: eines mit Badewanne, das zweite mit Dusche.

Die rund 17,51 m² große Terrasse erweitert diese private Ebene direkt nach außen und schafft einen ruhigen Rückzugsort unter freiem Himmel.

Raumaufteilung Erdgeschoss

Vorraum: **9,12 m²**

Badezimmer 1 mit Badewanne und WC: **6,60 m²**

Badezimmer 2 mit Dusche und WC: **4,77 m²**

Zimmer 1: **16,42 m²**

Zimmer 2: **10,85 m²**

Abstell-/Technikraum: **4,32 m²**

Terrasse: **17,51 m²**

Eine Ebene höher

Wohnen mit Weite

Über die innenliegende Treppe verändert sich die Atmosphäre der Wohnung deutlich.

Das Obergeschoss öffnet sich zu einem rund 41,01 m² großen Wohn- und Essbereich, der durch seine Proportionen, die knapp drei Meter Raumhöhe und die großzügigen Verglasungen fast loftartig wirkt.

Hier befindet sich der Lebensmittelpunkt der Wohnung.

Kochen, Essen und Wohnen verschmelzen zu einem offenen Raum, der genügend Platz für unterschiedliche Zonen bietet und gleichzeitig angenehm klar bleibt.

Die Küche ist derzeit noch nicht ausgeführt und kann nach den eigenen Vorstellungen des zukünftigen Eigentümers gestaltet werden.

Damit bleibt gerade jener Bereich, der den Charakter des Wohngeschosses wesentlich prägt, bewusst offen für die eigene Handschrift.

Großzügige Terrassentüren verbinden den Innenraum mit der 12,28 m² großen Panorama-Terrasse.

Von hier öffnet sich der Blick über Klosterneuburg.

Historische Dächer.

Kirchtürme.

Stift.

Weinhügel.

Und darüber viel Himmel.

Raumaufteilung Obergeschoss

Wohn- und Essbereich: **41,01 m²**

Panorama-Terrasse: **12,28 m²**

Zwei Terrassen

Zwei Perspektiven auf Klosterneuburg

Die insgesamt rund 29,80 m² Terrassenfläche verteilen sich bewusst auf beide Wohnebenen.

Die größere Terrasse auf der unteren Ebene ist dem privaten Bereich zugeordnet und eignet sich ideal als Rückzugsort für ruhige Stunden.

Die obere Terrasse wird Teil des täglichen Wohnens.

Frühstück in der Sonne.

Ein Arbeitsplatz im Freien.

Ein Abendessen über den Dächern der Stadt.

Oder ein Glas Wein mit Blick auf das beleuchtete Stift.

Die Außenräume sind damit nicht bloß Ergänzung, sondern ein wesentlicher Bestandteil des Wohnkonzepts.

Qualität, die im Alltag überzeugt

Die Ausstattung ist auf Komfort, Langlebigkeit und zeitgemäßes Wohnen ausgelegt:

- Baujahr 2018
- neuwertiger Zustand
- Massivbauweise
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Klimageräte in Wohn- und Schlafbereichen
- Parkettböden
- großformatiges Feinsteinzeug
- hochwertige Markenarmaturen und Sanitärkeramik
- mehrfach verglaste Fenster
- elektronische Außenjalousien

- elektrisch steuerbare Dachflächenfenster
- Personenaufzug
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- Stellplatz (verpflichtend anzumieten)

Auch energetisch präsentiert sich das Gebäude zeitgemäß mit einem HWB von 35 kWh/m²a und einem fGEE von 0,81.

Klosterneuburg

Zentral wohnen. Über der Stadt leben.

Die besondere Qualität dieser Lage entsteht aus dem Zusammenspiel von Zentralität und Lebensgefühl.

Die Markgasse liegt mitten in Klosterneuburg und damit in unmittelbarer Nähe zu allem, was den Alltag komfortabel macht.

Schule, Kindergarten, Bäckerei, Apotheke, Supermarkt und Busverbindungen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Der Bahnhof ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Gleichzeitig beginnt nur wenige Minuten später das Klosterneuburg, für das sich Menschen bewusst entscheiden:

Weingärten.

Heurige.

Das Stift.

Die Donau.

Spaziergänge durch historische Gassen.

Und die unmittelbare Nähe zu Wien.

Klosterneuburg ist damit nicht die Alternative zur Stadt.

Es ist eine eigene Lebensentscheidung.

Eckdaten im Überblick

Wohnfläche: **ca. 93,1 m²**

Terrassenfläche gesamt: **ca. 29,8 m²**

Kellerfläche: **ca. 3 m²**

Zimmer: **3**

Badezimmer: **2**

Terrassen: **2**

Baujahr: **2018**

Zustand: **neuwertig**

Heizung: **Fernwärme / Fußbodenheizung**

HWB: **35 kWh/m²a**

fGEE: **0,81**

Beziehbar: **sofort**

Eigentumsform: **Wohnungseigentum**

Stellplatz: **vorhanden**, verpflichtend anzumieten

Diese Maisonette verbindet eine klare Raumidee mit genau jener Wohnqualität, die Klosterneuburg so begehrt macht.

Unten Ruhe und Privatheit.

Oben Licht, Weite und Aussicht.

Dazwischen eine Architektur, die sich selbstverständlich anfühlt.

Ein Zuhause für Menschen, die Wien nahe bleiben möchten, aber ihren Alltag bewusst etwas weiter, ruhiger und persönlicher gestalten 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