WOHNEN, ARBEITEN & LEBEN UNTER EINEM DACH - ZWEI EINHEITEN, VIELE MÖGLICHKEITEN!

Objektnummer: 2493/202

Eine Immobilie von Momentum RE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3421 Klosterneuburg
Baujahr:	2021
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	440,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Garten:	1.380,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	204,84 €

Provisionsangabe:

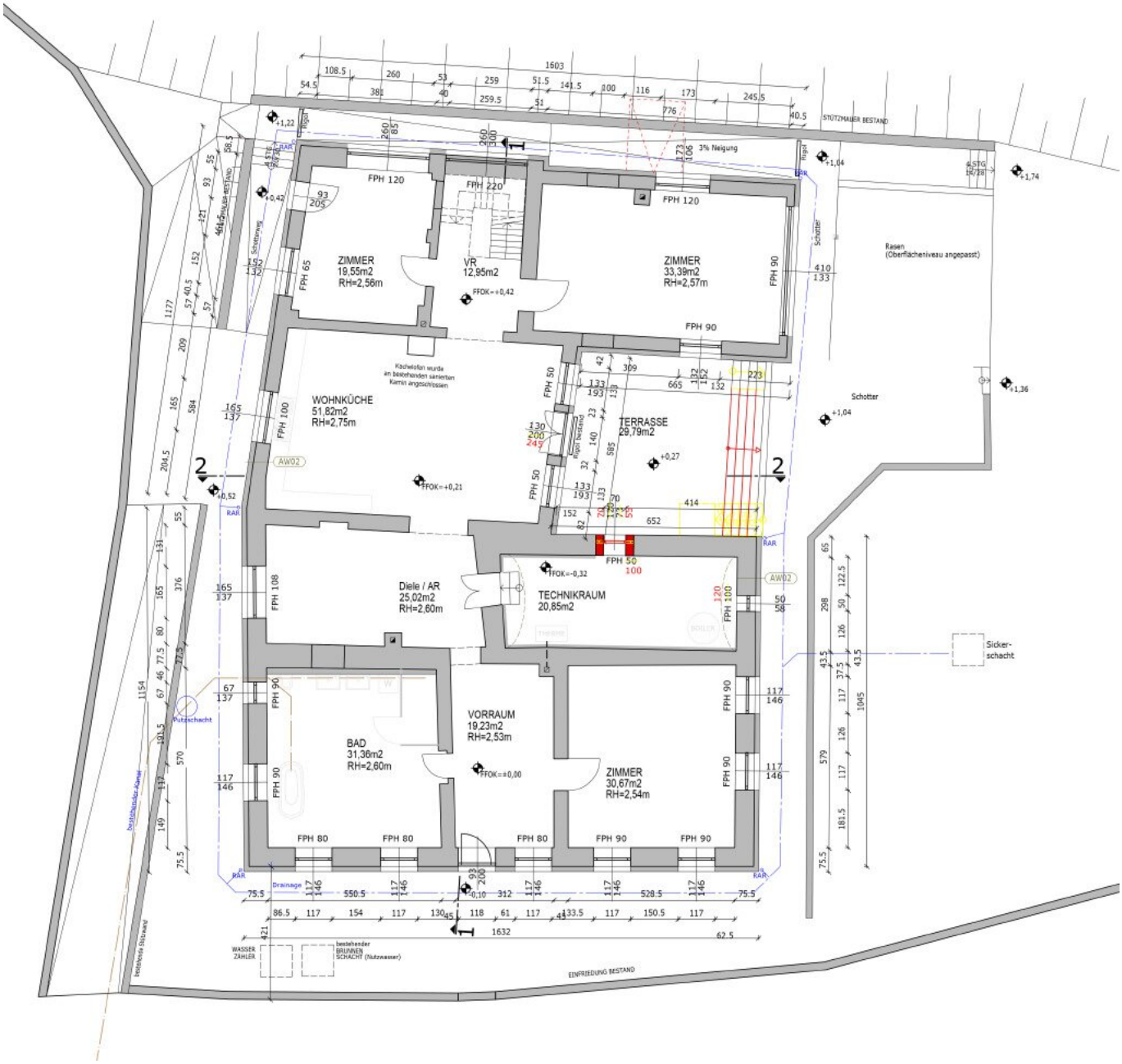
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

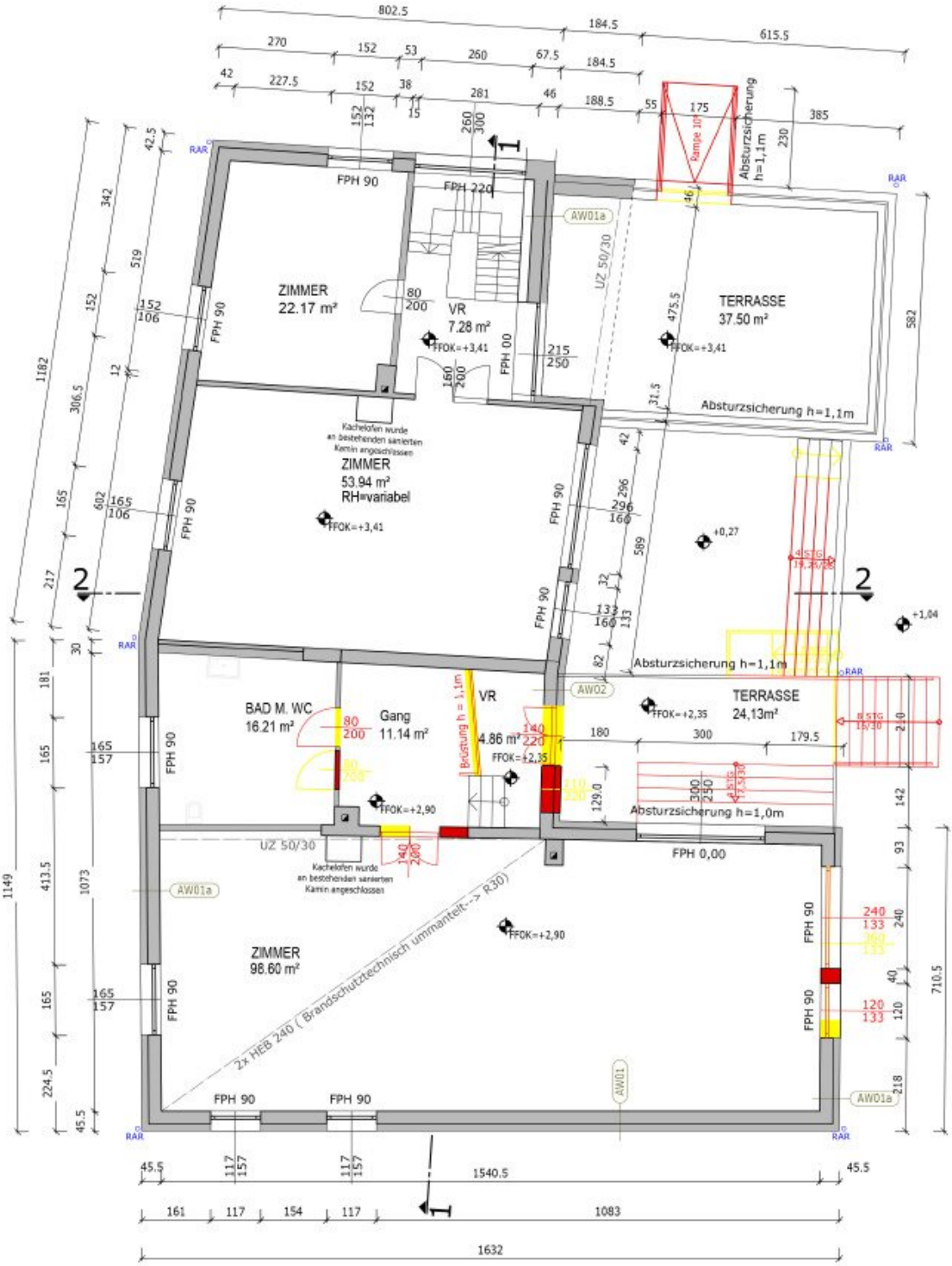
Adam Brandis

MOMENTUM Real Estate
Schottenbastei 4/7
1010 Wien

Erdgeschoß


ZIMMER
19,55m2
RH=2,56m
VR
12,95m2
ZIMMER
33,39m2
RH=2,57m
WOHNKÜCHE
51,82m2
RH=2,75m
TERRASSE
29,79m2
Diele / AR
25,02m2
RH=2,60m
TECHNIKRAUM
20,85m2
BAD
31,36m2
RH=2,60m
VORRAUM
19,23m2
RH=2,53m
ZIMMER
30,67m2
RH=2,54m
Kachelofen wurde an bestehenden sanierten Kamin angeschlossen
3% Neigung
Rasen
(Oberflächenniveau angepasst)
Schotter
Sicker-
schacht
Putzschacht
Drainage
WASSER
ZÄHLER
bestehender
BRUNNEN
SCHACHT (Nutzwasser)
EINFRIEDUNG BESTAND
STÜTZMAUER BESTAND

Dachgeschoß



Objektbeschreibung

Viel Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe

Dieses außergewöhnlich großzügige Zuhause in Höflein an der Donau verbindet modernes Wohnen, viel Privatsphäre und unmittelbare Nähe zur Natur mit einer guten Anbindung an Wien.

Auf mehr als **440 m² Wohnfläche** bietet das Haus vor allem eines: außergewöhnlich viel Freiheit bei der Nutzung. Die räumliche Konzeption ermöglicht **zwei separat nutzbare Bereiche** und macht die Immobilie damit besonders interessant für Familien, die heute schon an morgen denken. Ob Eltern und Kinder, mehrere Generationen oder die Kombination aus privatem Zuhause und professionellem Arbeitsbereich, hier lassen sich unterschiedliche Lebensbereiche unter einem Dach verbinden, ohne auf Rückzugsmöglichkeiten verzichten zu müssen.

Großzügige, helle Räume und offene Wohnbereiche prägen das Haus. Hochwertige Materialien, große Raumhöhen und sorgfältig ausgeführte Details verleihen ihm einen individuellen Charakter. Drei Terrassen erweitern den Wohnraum nach draußen und schaffen fließende Übergänge zwischen Haus und Garten. Zur Ausstattung gehören unter anderem 3-fachisolier-Glas, Terrazzoböden, Biofire Kamin,

Spannend ist der **separat zugängliche Loftbereich mit rund 98 m²**, eigenem Bad und Terrasse. Er kann als eigenständiger Wohnbereich ebenso funktionieren wie als großzügiges Homeoffice, Studio, Atelier oder Praxis.

Damit bleibt das Haus flexibel, wenn sich die Bedürfnisse seiner Bewohner im Laufe der Jahre verändern. Auch draußen setzt sich das großzügige Raumgefühl fort: Zum Haus gehören mehr als **1.380 m² Gartenfläche sowie über 5.000 m² eigener Wald**. Viel Platz also für Kinder, Garten, Sport, Rückzug oder einfach für ein Leben mit deutlich mehr Grün rundherum.

Und trotzdem bleibt Wien in Reichweite. So entsteht eine Kombination, die gerade für Familien interessant ist, die **mehr Platz und Natur suchen, ohne sich vollständig von der Stadt zu verabschieden**. Ein Zuhause, das nicht vorgibt, wie man darin leben soll – sondern sich dem Leben seiner Bewohner anpasst.

Raumaufteilung:

- Großzügiger Vorraum mit ca. 19 m²
- Garderobe / Diele mit ca. 25 m²
- Drei getrennt begehbare Zimmer mit ca. **19 m², 30 m² und 33 m²**
- Großzügige Wohnküche mit über **50 m²**, Kachelofen und direktem Ausgang auf die Terrasse und den Garten
- Außergewöhnlich großes Badezimmer mit über **30 m²**
- Zwei Toiletten
- Terrasse mit über **29 m²**
- Zugang zum Technikraum

Obergeschoss / separat nutzbarer Bereich

- Loft mit über **98 m²**
- Flexibel als Wohnbereich, Büro, Studio, Atelier oder Praxis nutzbar
- Eigener Zugang
- Eigenes Badezimmer mit Toilette ca. **16 m²**
- Eigene Terrasse mit ca. **24 m²**

- Zwei weitere getrennt begehbare Zimmer mit ca. **22 m² und 53 m²**
- Eine zusätzliche Terrasse mit rund **37 m²**

Weitere Flächen

- Garage mit über **100 m²** für bis zu drei Fahrzeuge bzw. auch als Werkstatt nutzbar
- Insgesamt drei Terrassen mit über **90 m²**
- Garten mit über **1.380 m²**
- Eigener Wald ca. **5.150 m²**

Kosten & Kaufpreis

- **Kaufpreis:** € 1.490.000
- **Provision**: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.
- **Monatliche Betriebskosten**: € 204,84

Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <5.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <5.000m
Post <2.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap