Zwischen Weinreben und Wien



Objektnummer: 8014/431

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

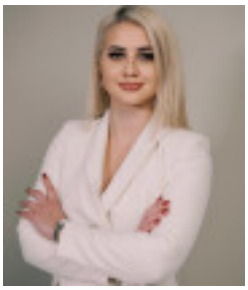
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,12 m²
Nutzfläche:	174,28 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	170,00 m²
Keller:	48,16 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	1.059.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rafaela Strainovic

































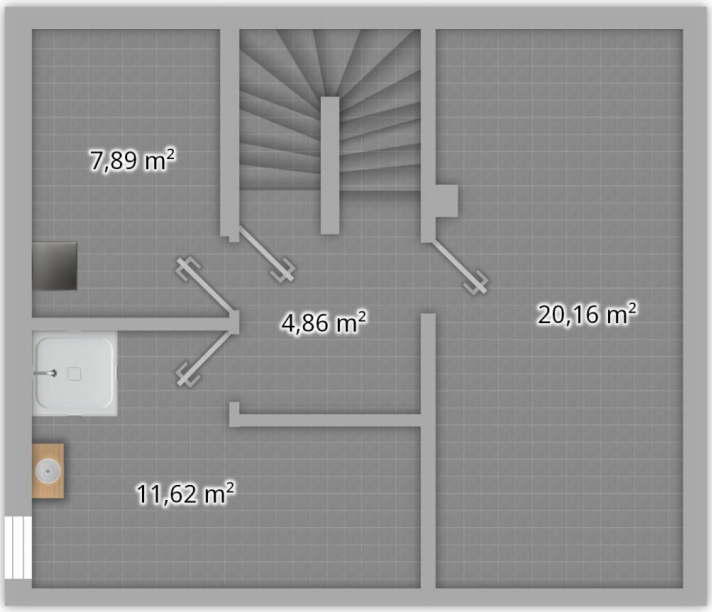


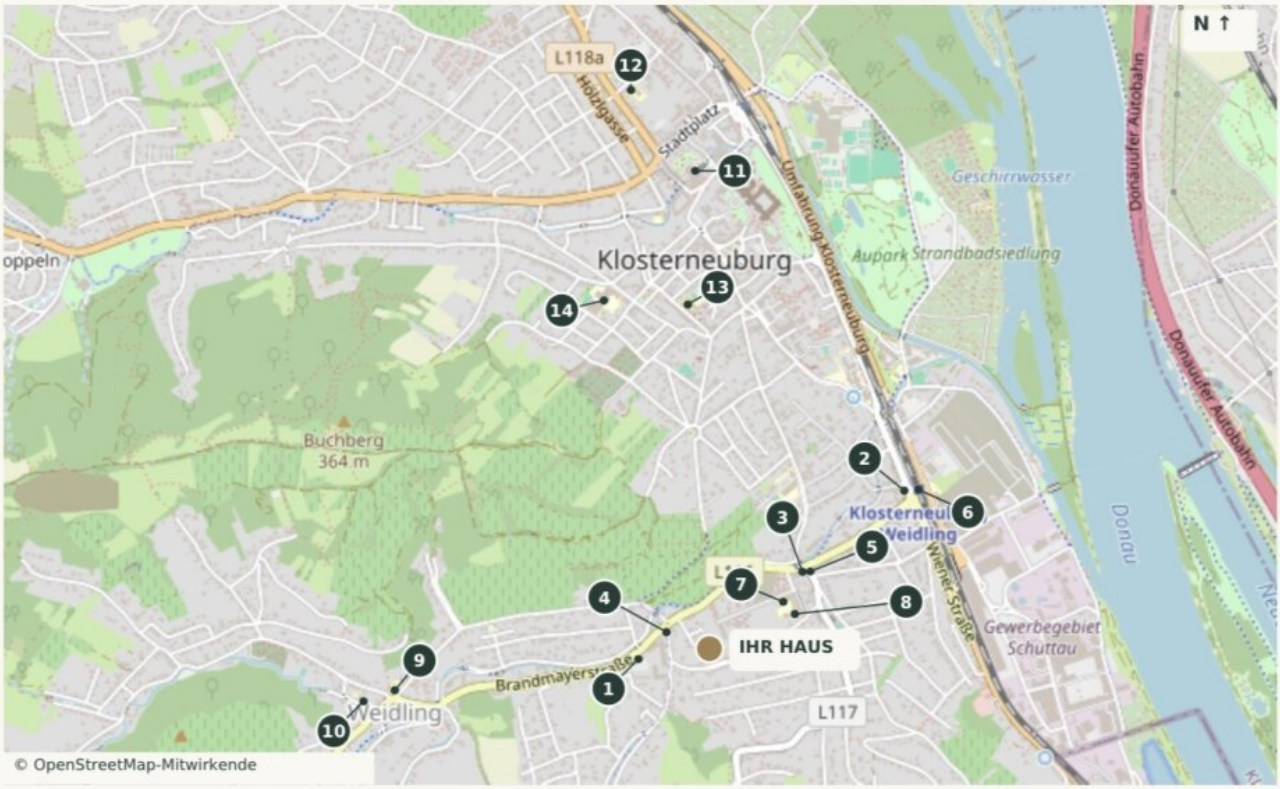



1,64 m²
4,52 m²
1,42 m²
31,58 m²
5,95 m²
12,68 m²


7,19 m²
11,55 m²
2,56 m²
11,68 m²
14,06 m²


5,24 m²
2,53 m²
26,33 m²
2,53 m²


7,89 m²
4,86 m²
20,16 m²
11,62 m²



IHRE ZIELE · ENTFERNUNGEN ALS LUFTLINIE

01 HOFER
Brandmayerstraße 38-48 — ca. 260 m

02 Apotheke zur heiligen Agnes
Wiener Straße 104 — ca. 900 m

03 Tabaktrafik Cerveny
Weidlinger Straße 35 — ca. 430 m

04 Bus: Weidling Gschwendt
Haltestelle am Gschwendt — ca. 160 m

05 Bus: Klosterneuburg Agnesbrücke
Haltestelle am Kollersteig — ca. 450 m

06 Bahnhof Klosterneuburg-Weidling
Wiener Straße 23 — ca. 940 m

07 VS Anton Bruckner Gasse
Anton-Bruckner-Gasse 6 — ca. 310 m

08 Kindergarten Anton Brucknergasse
Anton-Bruckner-Gasse 8 — ca. 330 m

09 Volksschule Weidling
Löblichgasse 1 — ca. 1,1 km

10 Kindergarten Weidling
Janschkygasse 6 — ca. 1,3 km

11 Landesklinikum Klosterneuburg
Kreutzergasse 12-14 — ca. 1,7 km

12 Mittelschule: Hauptstandort
Langstögergasse 15 — ca. 2,0 km

13 Mittelschule: Außenstelle
Hermannstraße 11 — ca. 1,2 km

14 BG/BRG Klosterneuburg
Buchberggasse 31 · Obere Stadt — ca. 1,3 km

Objektbeschreibung

Stilvolles Wohnen mit Swim Spa, Garten und Dachterrasse im Sachsenviertel von Klosterneuburg

Die Terrassentür öffnen, ins Grüne treten und den Tag im eigenen Swim Spa ausklingen lassen. Später auf der Dachterrasse sitzen, den Blick über die Weinreben schweifen lassen und die Ruhe genießen. Wien bleibt gut erreichbar – zu Hause beginnt Ihre persönliche Auszeit.

In einer ruhigen Sackgasse im begehrten Sachsenviertel präsentiert sich diese stilvolle Doppelhaushälfte als harmonische Verbindung aus hochwertiger Ausstattung, großzügigem Raumangebot und privaten Rückzugsmöglichkeiten. Mit ca. 126 m² Wohnfläche und einer Gesamtnutzfläche von ca. 174 m² inklusive ausgebautem Keller bietet die Immobilie vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnbedürfnisse. Insgesamt fünf Zimmer, davon je nach Nutzung bis zu vier Schlafzimmer, sowie drei Badezimmer und drei Toiletten sorgen für ein komfortables und durchdachtes Wohnkonzept.

Das Haus präsentiert sich nach der Auffrischung 2026 einzugsfertig. Die Arbeiten umfassten das Ausmalen, das Schleifen des Bodens sowie die Erneuerung von Silikonfugen und Toilettenspülungen.

Bereits der Eingangsbereich mit Marmor vermittelt zeitlose Eleganz. Im offenen Wohn- und Essbereich treffen großzügige Verglasungen auf edles Parkett und einen freistehenden Design-Kamin mit drei Sichtfenstern. Die Süd-/West-Ausrichtung bringt Licht ins Haus; der direkte Gartenzugang verbindet das Wohnen mit dem Leben im Freien.

Die offen integrierte EWE-Küche fügt sich harmonisch ein. Nirosta-Elemente, Deckenspots und Geräte von AEG/Electrolux ergänzen ihre Ausstattung – darunter Dampfgarer, Teppanyaki-Grillplatte und Kompaktbackofen mit Mikrowellenfunktion. Apotheker-Hochschrank und Zentralstaubsaugeranschluss in der Sockelleiste erleichtern den Alltag.

Draußen setzt sich das Wohngefühl fort. Die liebevoll gestaltete Terrasse bietet Raum für ein Frühstück in der Sonne oder einen langen Abend mit Freunden. Eine elektrische Markise über die gesamte Hausfront und integrierte Beleuchtung sorgen für Komfort.

Der Garten schafft mit harmonischer Bepflanzung eine angenehm private Atmosphäre; die Bewässerungsanlage unterstützt die Gartenpflege. Im Mittelpunkt steht der Armstark Swim Spa mit Gegenstromanlage und Massagedüsen – für Bewegung und Entspannung direkt vor der eigenen Terrassentür.

Im Obergeschoss stehen drei vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung. Das Badezimmer verbindet Marmorverfliesung, einen Doppelwaschtisch mit Nussholzverbau und eine große

Glas-Eckdusche mit Regendusche. Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper und indirekte Beleuchtung ergänzen den Komfort. Ein Wäscheschacht führt direkt in den Technikraum.

Das helle Dachgeschoss lässt sich als Schlafzimmer, Atelier oder Arbeitszimmer nutzen. Parkett, Außenrollladen und Klimaanlage schaffen angenehme Bedingungen. Die angeschlossene Dachterrasse mit Blick über die Weinreben wird zum persönlichen Lieblingsplatz – ausgestattet mit elektrischer Markise sowie Strom- und Wasseranschluss. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne ergänzt diese Wohnebene.

Ein weiterer Rückzugsort liegt im vollständig ausgebauten, verfliesten Keller mit ca. 48,16 m² Kellerfläche: Der Wellnessbereich verfügt über eine Armstark-Infrarotkabine für zwei Personen, eine große Dusche, Waschbecken und TV-Anschluss. Technik-, Lager- und Hobbyräume ergänzen das Platzangebot.

Auch die technische Ausstattung ist umfassend: Photovoltaikanlage, Gaszentralheizung, Klimaanlage, Zentralstaubsauger- und Entkalkungsanlage sowie elektrische Außenrollläden auf der Westseite. Sicherheitseingangstüre, Alarmanlage mit Fenster- und Türkontakten, Glasbruchsensoren im Wohnzimmer und zusätzliche Fenstersicherungen ergänzen das Haus. Drei Stellplätze runden das Angebot ab.

Die Übergabe erfolgt unmöbliert; die hochwertige Einbauküche und der Badezimmerverbau verbleiben im Haus. Das abgebildete Bett und die weitere gezeigte Möblierung sind nicht Teil der zugesagten Ausstattung. Der Übergabetermin sowie sonstiges verbleibendes Inventar werden gesondert vereinbart.

Der Energieausweis ist laut Exposé bis zum 23.06.2036 gültig. Sämtliche Flächenangaben sind ca.-Werte; die Angaben zu den Außenflächen entsprechen den ursprünglichen Eckdaten. Die Angaben zu den ausgeführten Arbeiten, zum Zustand und zur Funktion der Klimaanlage beruhen auf Eigentümerangaben.

Das Sachsenviertel verbindet ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit. Lebensmittelgeschäft, Busstation, Bahnhof, Schule, Kindergarten, Ärzte und Apotheke befinden sich in der näheren Umgebung. Weinberge und Natur bereichern die Freizeit, während Wien für Beruf und Stadtleben gut erreichbar bleibt.

Ihr eigener Rückzugsort – mit Platz zum Leben und Zeit zum Genießen.

Gerne übermittle ich Ihnen weitere Informationen und zeige Ihnen dieses besondere Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung.

Rafaela Strainovic, B.A.

Geschäftsführerin

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Telefon: 0676 380 2529

E-Mail: r.simic@immofuchsgruppe.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap