Provisionsfrei! Erstbezug | Modernes Doppelhaus am Klosterneuburger Ölberg mit Terrasse & Stellplatz – Schlüsselfertig



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6363

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,90 m²
Nutzfläche:	175,48 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	224,00 m²
Keller:	57,63 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	1.179.900,00 €
Betriebskosten:	130,64 €
USt.:	21,45 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

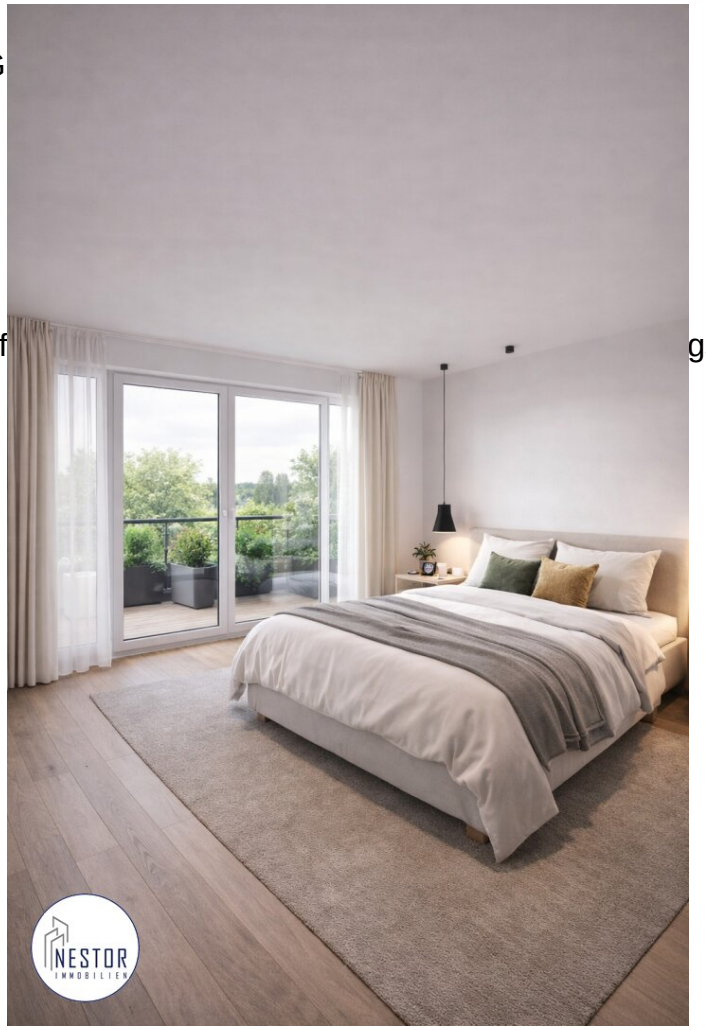
Ihr Ansprechpartner



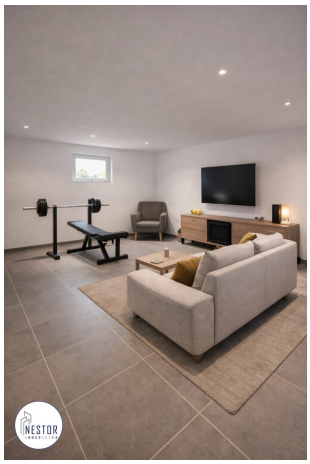
Liliya Mitranic

NESTOR Immobilien G
Wagramerstraße 102
1220 Wien

T +43 660 1992 138
H +43 660 1992 138



Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.



Objektbeschreibung

Moderne **Doppelhaushälfte** am Klosterneuburger Ölberg mit Garten & Stellplatz – Erstbezug

---

www.immonestor.at - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer exklusiven **Doppelhaushälfte** in absoluter Bestlage am Fuße des **Klosterneuburger Ölbergs**. Diese Immobilie überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausführung und nachhaltige Haustechnik.

Auf einer Nettofläche von ca. **127 m²** (aufgeteilt auf **4 Zimmer**) bietet das Haus großzügigen Platz für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit ca. **50 m²** und direktem Zugang zur Terrasse (20,39 m²) und in den ca. **224 m²** großen Eigengarten bildet das Herzstück des Hauses.

Dank modernster **Luft-Wasser-Wärmepumpe von Stiebel Eltron** mit Kühlfunktion, einer Vorbereitung für Photovoltaik- und Klimaanlagen sowie einer komfortablen **Fußbodenheizung** in allen Geschossen (inkl. Keller) genießen Sie höchsten Wohnkomfort bei **Niedrigenergiehaus-Standard**.

Hier zur Aufteilung:

Erdgeschoss:

- **Vorraum** – einladender Eingangsbereich.
- **Wohn-/Essbereich + Küche** – großzügig (ca. 56,29 m²), mit modernen Hebe-Schiebetüren zur Terrasse.
- **Speis** (ca. 3,44 m²) – praktischer Vorratsraum direkt bei der Küche.
- **WC** (ca. 2,26 m²) – separates Gäste-WC.

1. Stock:

- **Flur** (ca. 9,32 m²) – zentraler Zugang zu allen Räumen.

- **3 großzügige Zimmer** (ca. 12,77 m², 14,85 m² und 17,65 m²) – perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

- **Badezimmer** (ca. 9,35 m²) – luxuriös ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Fenster.

Untergeschoss (Keller):

- **Gesamtnutzfläche** (ca. 58 m²) – mit Fußbodenheizung, Estrich und malfertig verarbeiteten Wänden.

- **Mehrere Räume** – flexibel nutzbar für Hobby (8,47 m²), Fitness (21,40 m²) oder Home-Office.

- **Technikraum** – Platz für die hocheffiziente Haustechnik und Waschmaschinenanschluss.

Highlights der Immobilie:

- **Eigengarten** mit Terrasse und inkludiertem PKW-Stellplatz.

- **Nachhaltige Energie:** Vorbereitung für PV-Anlage und hocheffiziente Stiebel Eltron Wärmepumpe.

- **Exklusive Ausstattung:** Eichen-Echtholz-Landhausdielen (Scheucher), italienisches Feinsteinzeug (Casalgrande Padana) sowie Sanitärobjekte von Villeroy & Boch und Hansgrohe.

- **Sicherheit:** Video-Gegensprechanlage (App-steuerbar), Sicherheitstüre (Hörmann) und elektrische Rollläden mit Zentralschalter.

Eckdaten:

- **Kaufpreis:** € 1.179.900,00
- **Provision:** Provisionsfrei für den Käufer.
- **Finanzierungshilfe** wird geboten.

? **Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

---

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Frau Liliya Mitranic, MSc.

Tel.: +43 660 / 199 21 38

E-Mail: lm@immonestor.at

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: immonestor.at/immobiliencard

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

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://service.immonestor.at/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <8.500m

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

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap