Dachgeschoss-Maisonette mit zwei Terrassen und Panoramablick auf das Stift



Objektnummer: 5675/641

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:	115,36 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	689.700,00 €
Betriebskosten:	297,83 €
USt.:	29,78 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH




KI-bearbeitet: Einrichtungsvorschlag Möbel

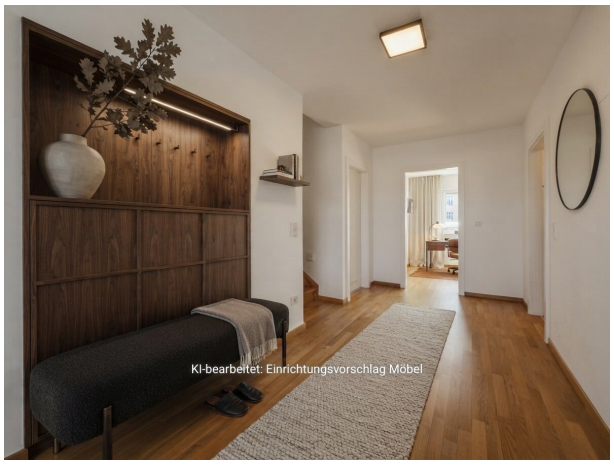

KI-bearbeitet: Einrichtungsvorschlag Möbel




KI-bearbeitet: Umsetzungsvorschlag neue Küche






KI-bearbeitet: Einrichtungsvorschlag Möbel






KI-bearbeitet: Einrichtungsvorschlag Möbel


KI-bearbeitet: Einrichtungsvorschlag Möbel










KI-bearbeitet: Einrichtungsvorschlag Möbel

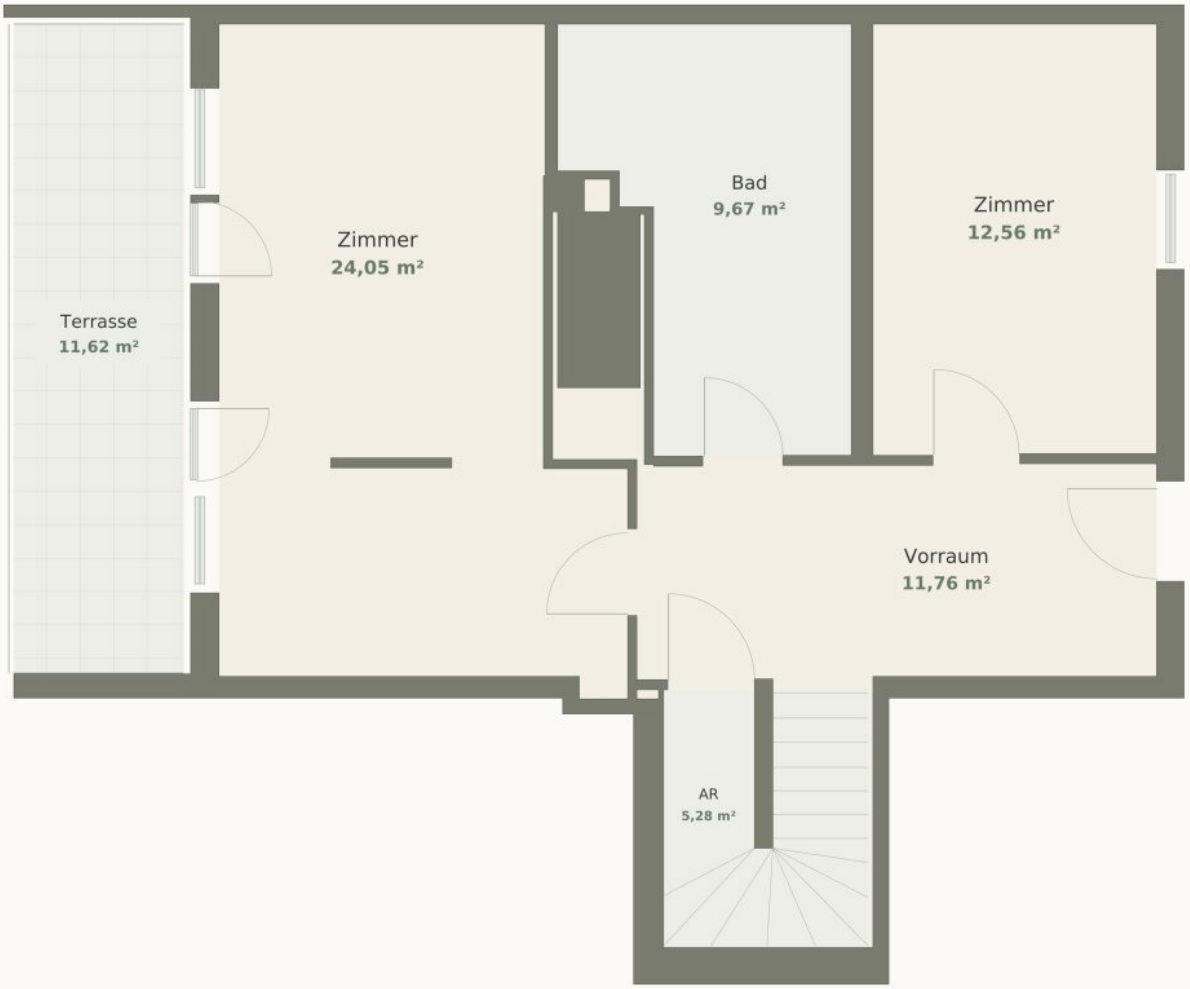


Untere Ebene

3400 Klosterneuburg

DACHGESCHOSSWOHNUNG

Räume & Flächen



FLÄCHEN GEMÄSS ORIGINALVORLAGE

Darstellung ohne Bemaßung

OHNE VERBINDLICHEN MASSSTAB

VIEMMO Real Estate

Obere Ebene

3400 Klosterneuburg

DACHGESCHOSSWOHNUNG

Räume & Flächen



FLÄCHEN GEMÄSS ORIGINALVORLAGE

Darstellung ohne Bemaßung

OHNE VERBINDLICHEN MASSSTAB

VIEMMO Real Estate

Objektbeschreibung

Dachgeschoss-Maisonette mit zwei Terrassen und Panoramablick auf das Stift

Zwei Ebenen. Zwei Terrassen. Ein Wohngefühl, das bleibt.

Es sind oft die besonderen Perspektiven, die eine Immobilie außergewöhnlich machen. Der Blick über die Dächer einer historischen Stadt. Das Licht, das durch großzügige Fensterflächen in die Räume fällt. Oder das Gefühl, mitten im Leben zu stehen und gleichzeitig seinen ganz persönlichen Rückzugsort gefunden zu haben.

Genau diese Qualitäten vereint diese exklusive Dachgeschoss-Maisonette im Herzen von Klosterneuburg.

In zentraler Lage, nur wenige Schritte vom historischen Stadtzentrum entfernt, präsentiert sich diese im Jahr 2018 errichtete Wohnung als architektonisch durchdachtes Zuhause mit einem außergewöhnlichen Raumkonzept, hochwertiger Ausstattung und zwei großzügigen Terrassen.

Die Maisonette erstreckt sich über zwei Wohnebenen und verbindet die Privatsphäre eines eigenständigen Schlafbereichs mit der Offenheit eines großzügigen Wohngeschosses. Drei Zimmer, zwei Terrassen mit insgesamt rund 26 m² und ein eindrucksvoller Ausblick auf das Stift Klosterneuburg und die umliegenden Höhenzüge schaffen eine Wohnqualität, die weit über das Gewöhnliche hinausgeht.

Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen. Die Architektur schätzen, Freiraum genießen und sich bewusst für einen Wohnort entscheiden, der urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität verbindet.

Architektur mit Anspruch – Großzügigkeit auf zwei Ebenen

Schon beim Betreten der Wohnung wird deutlich, dass hier nicht allein die Wohnfläche, sondern vor allem deren intelligente Gestaltung im Mittelpunkt steht.

Die Aufteilung auf zwei Ebenen schafft eine klare Trennung zwischen privaten Rückzugsbereichen und dem gemeinschaftlichen Wohnen. Ein Konzept, das man sonst vor allem von großzügigen Stadthäusern kennt und das dieser Maisonette ihren besonderen Charakter verleiht.

Warme Parkettböden, klare Linien und eine zurückhaltende Materialwahl schaffen ein

elegantes, zeitloses Ambiente. Großzügige Fensterflächen sorgen für natürliches Tageslicht und verleihen den Räumen eine angenehme Offenheit.

Die hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, Klimaanlage, elektronischem Sonnenschutz und modernen Sanitärbereichen fügt sich selbstverständlich in das architektonische Gesamtkonzept ein.

Hier entsteht kein Wohngefühl durch überladene Gestaltung, sondern durch die Qualität der Räume selbst.

Durch Licht. Durch Proportionen. Durch Perspektiven.

Die private Wohnebene – Raum für Ruhe und Individualität

Die untere Ebene bildet den persönlichen Rückzugsbereich der Maisonette.

Zwei großzügig geschnittene Zimmer eröffnen unterschiedliche Möglichkeiten, den eigenen Lebensstil zu verwirklichen.

Das rund 24 m² große Hauptzimmer überzeugt mit seiner außergewöhnlichen Dimensionierung. Hier lässt sich ein komfortabler Schlafbereich mit großzügiger Ankleide, einer gemütlichen Leseecke oder einem persönlichen Arbeitsbereich verbinden, ohne dass die Leichtigkeit des Raumes verloren geht.

Ein besonderes Detail ist der direkte Zugang zur rund 11,62 m² großen Terrasse.

Sie erweitert den privaten Wohnbereich ins Freie und schafft einen Ort, an dem der Alltag bewusst in den Hintergrund treten darf. Ob der erste Kaffee am Morgen, ein gutes Buch am Nachmittag oder ein ruhiger Moment unter freiem Himmel – hier entsteht ein persönlicher Rückzugsort über den Dächern der Stadt.

Das zweite Zimmer mit rund 12,56 m² ergänzt diese Ebene und lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice gestalten.

Gerade für Paare mit gehobenem Wohnanspruch, die regelmäßig von zu Hause arbeiten oder ein separates Gästezimmer schätzen, bietet diese Raumaufteilung einen besonderen Mehrwert.

Ein großzügiges Badezimmer, der zentrale Vorraum und zusätzliche Abstellmöglichkeiten vervollständigen die private Ebene.

Das Wohngeschoss – wo Architektur und Lebensqualität zusammenfinden

Eine Ebene höher entfaltet die Maisonette ihre vielleicht eindrucksvollste Qualität.

Das Obergeschoss ist ganz dem Wohnen, Genießen und Zusammensein gewidmet.

Der rund 34,20 m² große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Verglasungen, eine angenehme Raumhöhe und die unmittelbare Verbindung zur Panorama-Terrasse verleihen diesem Bereich eine offene, beinahe loftartige Atmosphäre.

Hier lässt sich der Wohnraum auf unterschiedliche Weise gestalten: mit einer großzügigen Sofalandschaft, einem repräsentativen Essbereich oder ausgewählten Designmöbeln, die die klare Architektur bewusst unterstreichen.

Die angrenzende Küche mit rund 11,13 m² bietet eine weitere Besonderheit: Die bestehende Küche schöpft das räumliche Potenzial dieses Bereichs derzeit noch nicht vollständig aus. Eine durchdachte Neugestaltung bietet zukünftigen Eigentümern daher die Möglichkeit, Funktionalität und Ästhetik optimal aufeinander abzustimmen und diesen wesentlichen Bestandteil ihres neuen Zuhauses nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Eine maßgefertigte Designküche, hochwertige Materialien und eine durchdachte Küchenarchitektur können hier zu einem individuellen Gesamtkonzept zusammenfinden.

Ein zusätzlicher Sanitärbereich ergänzt das Obergeschoss und sorgt für Komfort, insbesondere wenn Gäste empfangen werden.

Doch die eigentliche Besonderheit dieses Wohngeschosses offenbart sich nur wenige Schritte weiter.

Die Panorama-Terrasse – Klosterneuburg aus einer anderen Perspektive

Großzügige Terrassentüren öffnen den Wohnbereich zur rund 14,35 m² großen Terrasse.

Und plötzlich wird die Stadt zur Kulisse des eigenen Zuhauses.

Der Blick schweift über die historischen Dächer Klosterneuburgs, die Kirchtürme und das imposante Stift bis zu den grünen Höhenzügen der Umgebung.

Ein Panorama, das sich mit den Tageszeiten verändert und diesem Außenbereich eine ganz besondere Atmosphäre verleiht.

Hier wird die Terrasse zum erweiterten Wohnzimmer.

Ein ausgedehntes Frühstück am Wochenende. Ein sommerliches Abendessen mit Freunden. Oder ein Glas Wein, während die letzten Sonnenstrahlen die historische Stadtlandschaft in warmes Licht tauchen.

Die direkte Verbindung zum Wohn- und Essbereich macht diese Terrasse zu einem

selbstverständlichen Bestandteil des täglichen Lebens.

Gemeinsam mit der privaten Terrasse auf der unteren Ebene verfügt die Maisonette über rund 26 m² Freiflächen – verteilt auf zwei Ebenen und mit unterschiedlichen Qualitäten.

Gerade diese Kombination macht das Wohnkonzept so reizvoll: ein privater Rückzugsort unten und ein großzügiger Außenbereich für gesellige Stunden oben.

Zwei Terrassen, die nicht einfach zusätzliche Quadratmeter darstellen, sondern das Leben in dieser Wohnung wesentlich bereichern.

Zeitgemäße Ausstattung – Komfort bis ins Detail

Die 2018 errichtete Maisonette verbindet eine hochwertige Bauausführung mit einer technischen Ausstattung, die den Anforderungen modernen Wohnens gerecht wird.

Die hochwertige Bauweise bildet die Grundlage für eine solide Gebäudestruktur, während die Fußbodenheizung mit Fernwärmeversorgung für angenehme Wärme in den Wohnräumen sorgt.

Klimageräte in den Wohn- und Schlafbereichen ermöglichen auch während der Sommermonate ein komfortables Raumklima.

Mehrfach verglaste Fenster, elektronische Außenjalousien und elektrisch steuerbare Dachflächenfenster ergänzen die zeitgemäße Ausstattung und ermöglichen eine individuelle Regulierung von Tageslicht und Sonneneinstrahlung.

Hochwertige Parkettböden schaffen eine warme Wohnatmosphäre, während großformatige Fliesen, moderne Sanitärkeramik und ausgewählte Markenarmaturen die klare Formensprache fortsetzen.

Ein Personenaufzug exklusiv für die Dachgeschosseinheiten, ein eigenes Kellerabteil sowie ein Fahrradraum im Gebäude ergänzen das Angebot.

Ein PKW-Stellplatz steht ebenfalls zur Verfügung und ist verpflichtend anzumieten.

Raumaufteilung – durchdacht bis ins Detail

Untere Wohnebene – Privatbereich

- Vorraum: ca. 11,76 m²
- Zimmer 1: ca. 24,05 m²

- Zimmer 2: ca. 12,56 m²
- Badezimmer: ca. 9,67 m²
- Abstell-/Treppenbereich: ca. 5,28 m²
- Private Terrasse: ca. 11,62 m²

Obere Wohnebene – Wohnbereich

- Wohn-/Esszimmer: ca. 34,20 m²
- Küche: ca. 11,13 m²
- WC / Sanitärbereich: ca. 6,71 m²
- Panorama-Terrasse: ca. 14,35 m²

Weitere Flächen

- Terrassenflächen gesamt: ca. 25,97 m²
- Kellerabteil: ca. 3 m²

Klosterneuburg – ein Lebensgefühl zwischen Stadt, Kultur und Natur

Es gibt Wohnlagen, die vor allem durch ihre Adresse überzeugen. Und es gibt die, deren eigentliche Qualität man erst im täglichen Leben zu schätzen lernt.

Die Markgasse im Herzen Klosterneuburgs vereint beides.

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu nahezu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Cafés, Restaurants und die charmanten Geschäfte der historischen Innenstadt sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die gute öffentliche Verkehrsanbindung sowie der nahegelegene Bahnhof schaffen eine unkomplizierte Verbindung nach Wien – ein wesentlicher Vorteil für Menschen, die beruflich in der Bundeshauptstadt tätig sind, ihren privaten Lebensmittelpunkt jedoch bewusst außerhalb

des großstädtischen Trubels gestalten möchten.

Gleichzeitig eröffnet Klosterneuburg ein außergewöhnlich vielseitiges Freizeitangebot.

Die umliegenden Weingärten, traditionelle Heurige, die Donau und zahlreiche Spazier- und Radwege bieten Erholung unmittelbar vor der eigenen Haustüre.

Das Stift Klosterneuburg prägt nicht nur das historische Stadtbild, sondern steht stellvertretend für die kulturelle Identität und besondere Atmosphäre dieser Stadt.

Hier verbindet sich die Nähe zu Wien mit der Lebensqualität einer eigenständigen, historisch gewachsenen Stadt.

Urban genug, um auf nichts verzichten zu müssen.

Und naturnah genug, um den Alltag immer wieder hinter sich zu lassen.

Eckdaten im Überblick

- Adresse: Markgasse, 3400 Klosterneuburg
- Objektart: Exklusive Dachgeschoss-Maisonette
- Wohnnutzfläche: ca. 115,36 m²
- Zimmer: 3
- Wohnebenen: 2
- Terrassen: 2
- Terrassenflächen gesamt: ca. 25,97 m²
- Kellerabteil: ca. 3 m²
- Baujahr: 2018
- Zustand: neuwertig
- Bauweise: Ziegelmassivbauweise
- Heizung: Fernwärme / Fußbodenheizung
- Klimaanlage: vorhanden

- Personenaufzug: vorhanden
- Elektronischer Sonnenschutz
- Elektrisch steuerbare Dachflächenfenster
- PKW-Stellplatz: verpflichtend anzumieten
- HWB: 35 kWh/m²a
- fGEE: 0,81
- Eigentumsform: Wohnungseigentum
- Verfügbarkeit: sofort

Kaufpreis: EUR 689,700,–

Monatliche Betriebskosten gemäß Kostenaufstellung: EUR 327,61 inklusive USt.

Die monatliche Instandhaltungsrücklage beträgt EUR 1,35/m2 Wohnfläche.

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Nicht einfach eine Wohnung. Ein Zuhause mit Perspektive.

Was diese Maisonette besonders macht, ist nicht ein einzelnes Ausstattungsmerkmal.

Es ist das Zusammenspiel aus Architektur, Lage und Lebensgefühl.

Die klare Trennung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Räumen. Die Großzügigkeit des oberen Wohngeschosses. Die Freiheit, die eigene Küche individuell zu gestalten. Und nicht zuletzt die beiden Terrassen, die den Blick auf Klosterneuburg immer wieder aus einer neuen Perspektive eröffnen.

Ein Zuhause für Menschen, die bewusst wohnen möchten. Die Wert auf Qualität und Individualität legen und die Nähe zur Stadt ebenso schätzen wie den persönlichen Freiraum.

Manche Immobilien überzeugen auf den ersten Blick.

Andere entfalten ihre besondere Wirkung erst, wenn man sie betritt, die Räume auf sich wirken lässt und schließlich auf der Terrasse steht.

Mit dem Stift Klosterneuburg im Blick.

Mit der Stadt zu Füßen.

Und dem Gefühl, genau den richtigen Ort gefunden zu haben.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Dachgeschoss-Maisonette persönlich und freuen uns darauf, Ihnen die Qualitäten dieser Immobilie vor Ort näherzubringen.

Ihre Ansprechpartnerin

Julia Pauer, BSc

VIEMMO Real Estate GmbH

+43 676 55 33 478

pauer@viemmo.com

www.viemmo.com

Hinweis: Einzelne Immobilienaufnahmen wurden mittels KI hinsichtlich der Möblierung visualisiert. Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte und sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand und die vertraglich vereinbarte Ausstattung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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