***Haus mit Donaublick in Klosterneuburg+++



Objektnummer: 14098

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Baufaellig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	189,39 m²
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	1
Keller:	74,75 m²
Kaufpreis:	1.100.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

FAIRIN OG Team

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 1 95 27513
F +43 1 95 30 500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


19
PRIVATGRUND
BETRETEN
VERBOTEN!



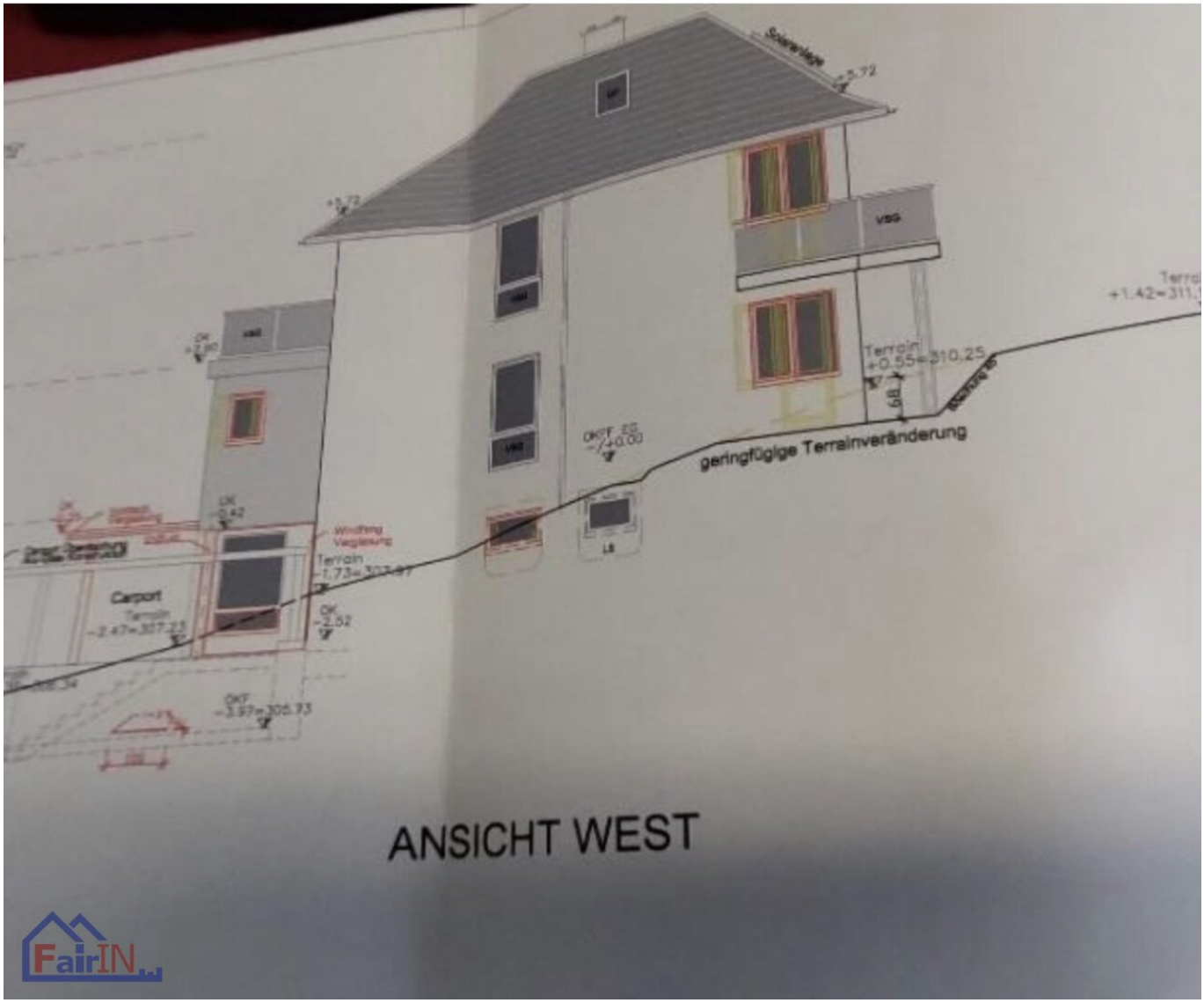



CMS
CMS
CMS
CMS

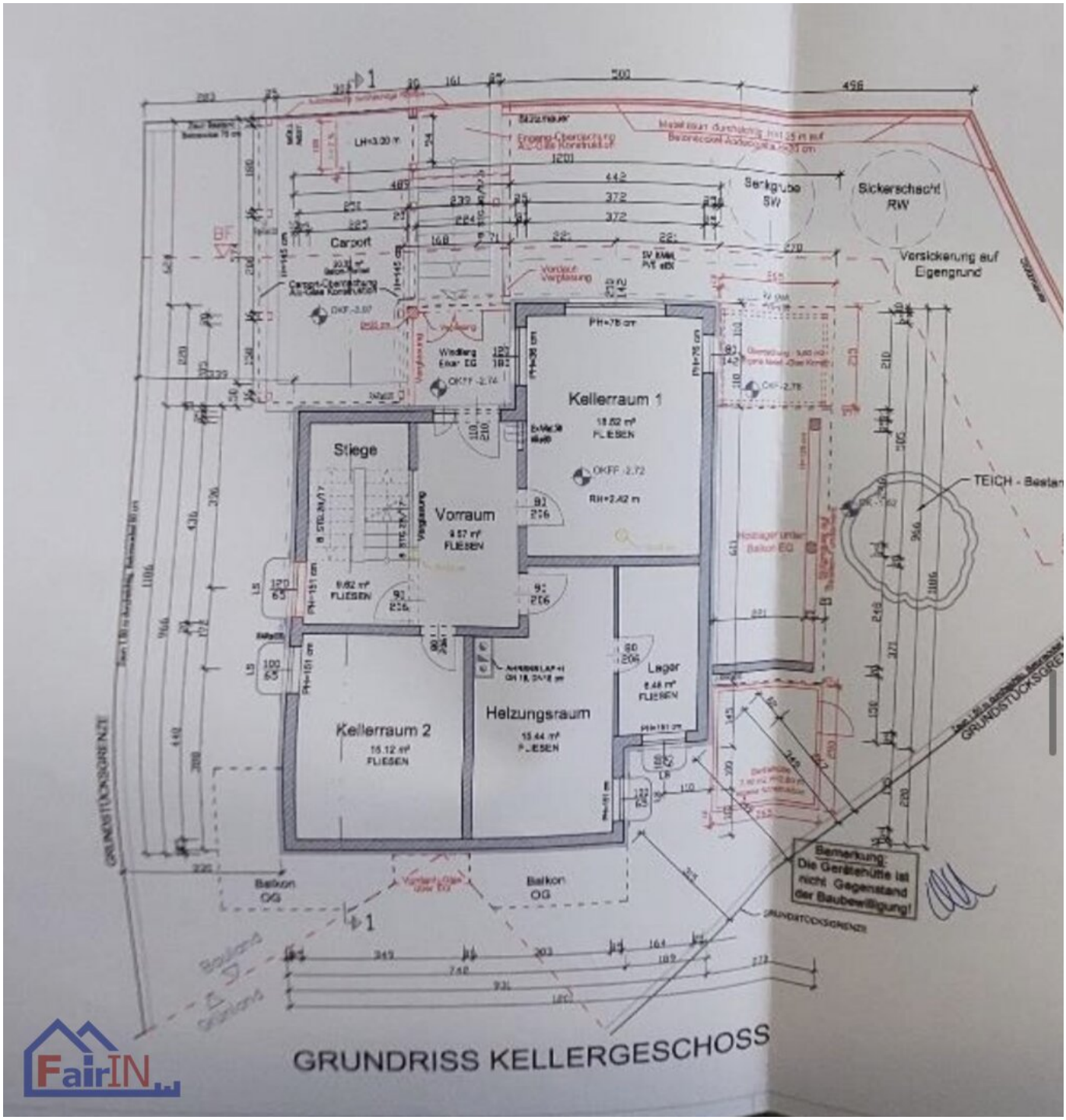


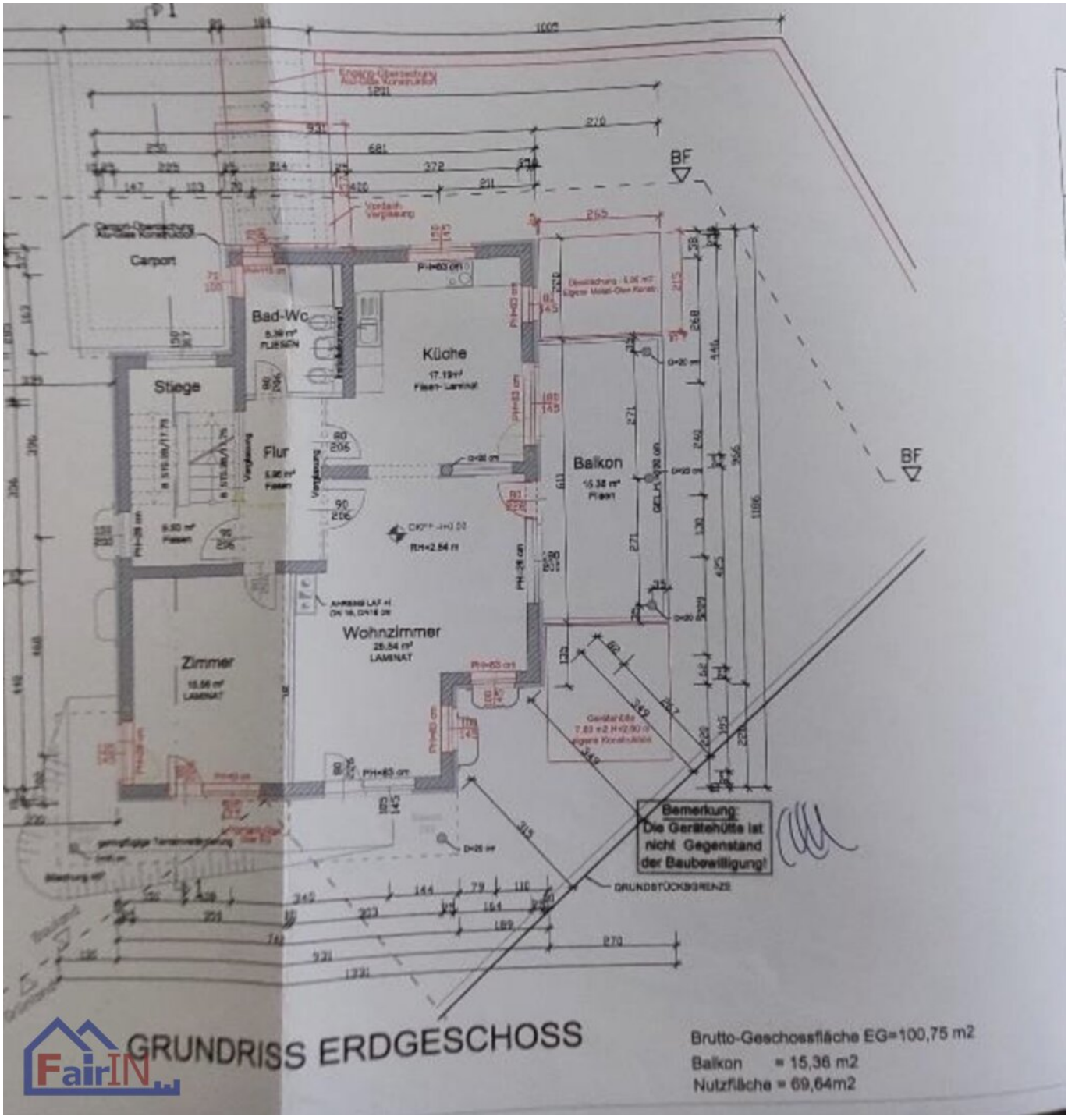




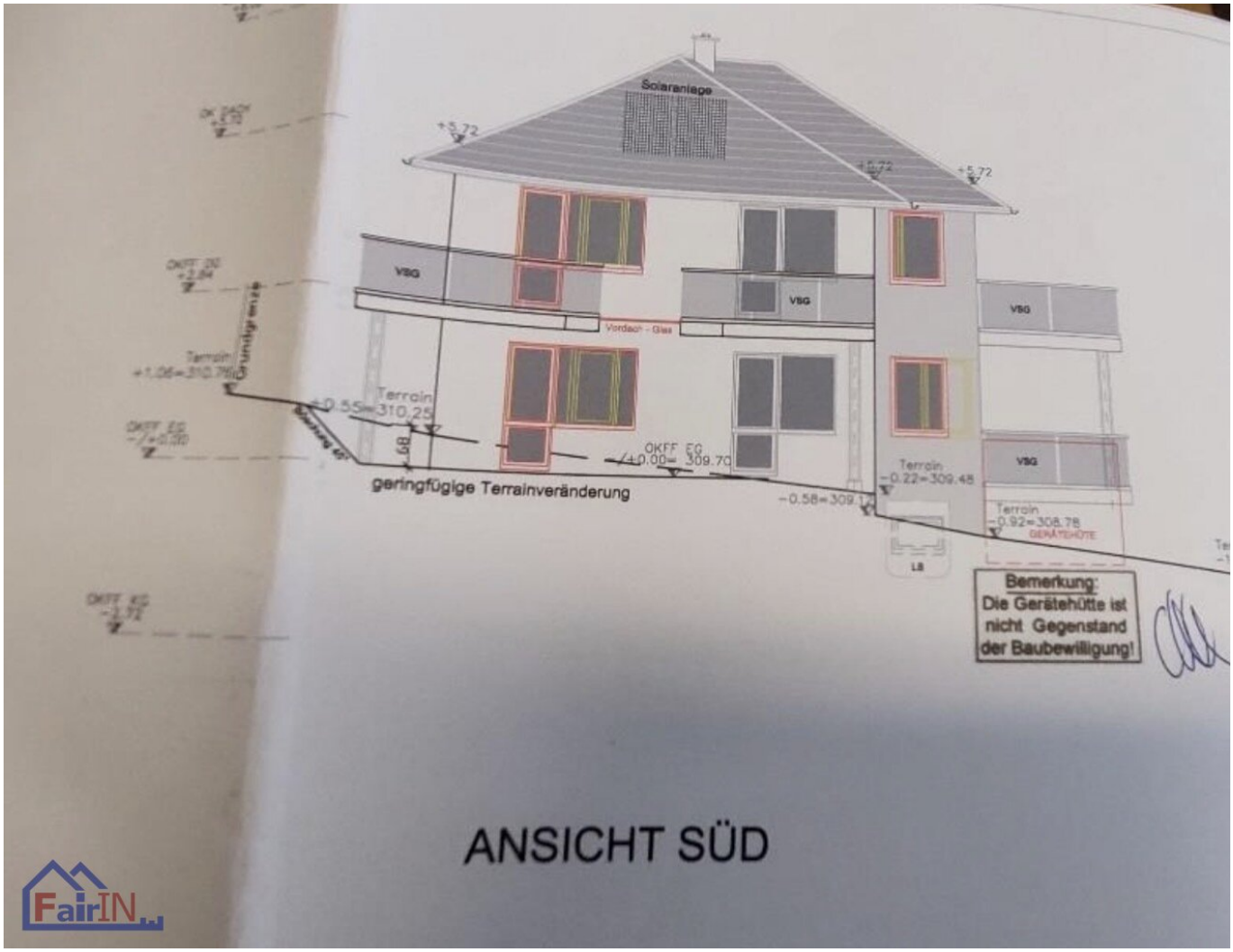

Schleppdach
VSG
Terrain
+0.55=310.25
geringfügige Terrainveränderung
Carport
Terrain
OKF EG
-/+0.00
OK
-2.52
OKF
-3.97=305.73
ANSICHT WEST

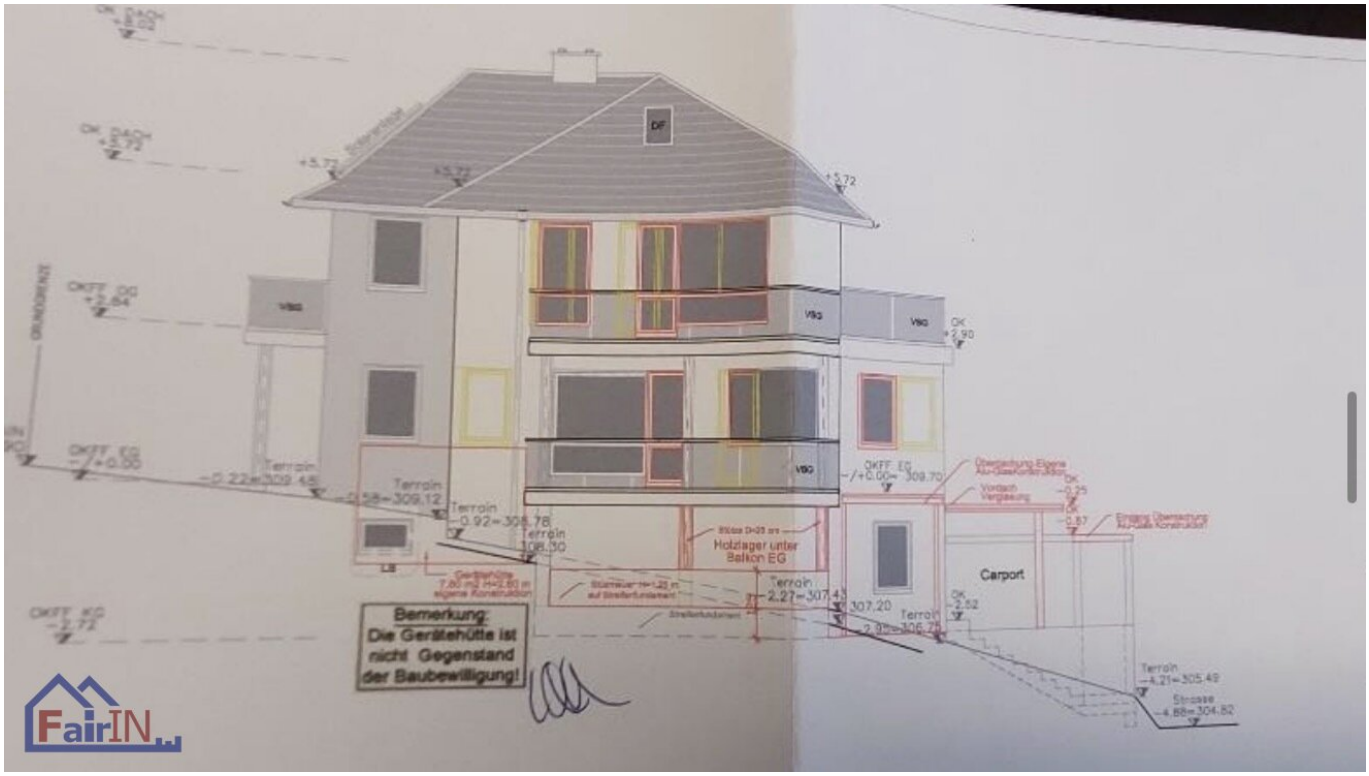

Stützmauer
Carport
EINFRIEDUNG ZU ÖG
ANSICHT NORD - STRASSE


Carport
Stiege
Vorraum
Kellerraum 1
Kellerraum 2
Heizungsraum
Lager
Sickerschacht
RW
Versickerung auf
Eigengrund
Senkgrube
SW
TEICH - Bestan
Balkon
OG
Balkon
OG
Bemerkung:
Die Gerätehütte ist
nicht Gegenstand
der Baubewilligung!
GRUNDSTÜCKSGRENZE
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS


Carport
Bad-Wc
Küche
Stiege
Flur
Balkon
Wohnzimmer
Zimmer
BF
BF
Bemerkung:
Die Gerätehütte ist
nicht Gegenstand
der Baubewilligung!
GRUNDSTÜCKSGRENZE
GRUNDRISS ERDGESCHOSS
Brutto-Geschossfläche EG=100,75 m2
Balkon = 15,36 m2
Nutzfläche = 69,64m2


Dachterrasse
13.58m²
Fliesen
GEL.H.=100 cm
Stiege
Bad-Wc
4.93 m²
Fliesen
Zimmer
15.79m²
Laminat
Balkon
16.36 m²
Fliesen
Flur
3.55 m²
Fliesen
9.50 m²
Fliesen
Zimmer
16.58 m²
LAMINAT
Zimmer
16.80 m²
Laminat
Balkon
3.78 m²
Fliesen
Balkon
Vorhang-Glas
Bemerkung:
Die Gerätehütte ist
nicht Gegenstand
der Baubewilligung!
GRUNDSTÜCKSGRENZE
GRUNDRISS OBERGESCHOSS
Brutto-Geschossfläche OG=
Terrasse, Balkone = 39,08
Nutzfläche = 56,63 m2


Solaranlage
+5.72
+5.72
+5.72
VSG
VSG
VSG
VSG
Vordach - Glas
Terrain
+1.06=310.76
Grundgrenze
Terrain
-0.55=310.25
OKFF EG
±0.00= 309.70
geringfügige Terrainveränderung
Terrain
-0.22=309.48
-0.58=309.12
Terrain
-0.92=308.78
GERÄTEHÜTTE
LB
Bemerkung:
Die Gerätehütte ist
nicht Gegenstand
der Baubewilligung!
ANSICHT SÜD


DF
VSG
Holzlager unter Balkon EG
Carport
Bemerkung:
Die Gerätehütte ist nicht Gegenstand der Baubewilligung!
Terrain
Terrain
Terrain
Terrain
Terrain
Terrain
Strasse
OKFF EG
OKFF UG
OKFF KG
FairIN

Objektbeschreibung

Wohnen mit Weitblick

In attraktiver, erhöhter Lage von Klosterneuburg befindet sich dieses architektonisch außergewöhnliche Haus mit beeindruckendem Panoramablick auf die Donau und die umliegende grüne Landschaft.

Die moderne Architektur mit ihrer markanten roten Fassadengestaltung verleiht der Immobilie einen unverwechselbaren Charakter.

Großzügige Glasflächen sorgen für eine helle und offene Wohnatmosphäre. Die weitläufigen Terrassen und Balkone mit Glasbrüstungen bieten einen herrlichen Ausblick und schaffen zusätzlichen Raum für Entspannung und Erholung.

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen mit insgesamt ca. 145,27 m² Fläche. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Keller, großzügige Außenflächen sowie einen Carport.

Die Liegenschaft bietet eine interessante Möglichkeit für Käufer, die eine Immobilie mit besonderer Architektur suchen und die noch ausstehenden Fertigstellungsarbeiten nach ihren eigenen Vorstellungen umsetzen möchten.

Objektdaten

- **Grundstücksfläche:** ca.517,00 m²
- **Keller geschoss : ca.**74,75 m²
- **Ebene 1:** ca.79,14 m²
- **Ebene 2:** ca.66,13 m²
- **Gesamtfläche Ebene EG+1 + 2:** ca.145,27 m²
- **Keller:** ca.74,75 m²
- **Balkon- und Terrassenflächen:** ca.53,42 m²
- **Carport:** ca.20,32 m²
- **Gewichtete Gesamtnutzfläche:** ca.189,39 m²

- **Bauzustand:** Teilweise fertiggestellt

Bau- und Fertigstellungszustand

Die Liegenschaft befindet sich in einem teilweise fertiggestellten Zustand.

Sowohl in den Innenräumen als auch in den Außenbereichen sind noch Fertigstellungsarbeiten erforderlich.

Die Liegenschaft befindet sich in einem teilweise fertiggestellten Zustand. Die noch ausstehenden Fertigstellungsarbeiten bieten zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Immobilie nach ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Der genaue Umfang der noch notwendigen Arbeiten ist gesondert zu prüfen.

Lage und Umgebung

Die Immobilie befindet sich in der **Taubnerstraße , 3400 Klosterneuburg**, in einer erhöhten Hanglage mit eindrucksvoller Aussicht auf die Donau und die umliegende Landschaft.

Die Lage zeichnet sich durch ihre grüne Umgebung und die besondere Aussicht aus.

Die Nähe zu Wien macht Klosterneuburg zu einem attraktiven Wohnstandort für Menschen, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Vorteile der Stadt nutzen möchten.

Besondere Highlights

- Eindrucksvoller Panoramablick auf die Donau
- Attraktive Hanglage in Klosterneuburg
- Moderne Architektur mit markanter roter Fassade
- Großzügige Fenster- und Glasflächen
- Balkone und Terrassen mit Glasbrüstungen
- Grundstück mit ca.517 m²
- Zwei Wohnebenen mit insgesamt ca.145,27 m²

- Zusätzliche Kellerflächen ca.74 m²
- Carport mit ca.20,32 m²
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten durch den teilweise noch ausstehenden Innenausbau

Flächenhinweis

Die angegebene gewichtete Gesamtnutzfläche von ca.189,39 m² basiert auf der vorliegenden Flächenberechnung und berücksichtigt anteilig Keller-, Balkon-, Terrassen- und Carportflächen.

Die Flächen der Ebene 1 und Ebene 2 ergeben zusammen ca.145,27 m². Die gewichtete Gesamtnutzfläche ist nicht mit der reinen Wohnfläche gleichzusetzen.

Rechtlicher Hinweis

Sämtliche Angaben basieren auf den vom Eigentümer bzw. aus den vorliegenden Unterlagen zur Verfügung gestellten Informationen und erfolgen ohne Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit.

Der baurechtliche Status, vorhandene Genehmigungen, die technische Ausstattung sowie der genaue Fertigstellungsbedarf sind gesondert zu überprüfen.

ENERGIEAUSWEIS

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Besichtigung

Für einen Besichtigungstermin bitten wir um vorherige Terminvereinbarung per Telefon oder E-Mail.

Ihr Fairin Immobilien Team

Für weitere Info

Telefon: 069916600166

E-Mail: ib@fairin.at

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz(VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbahrung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : +43 1 952 75 13

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap