TWO STEP - Modernes Wohnen mit Weitblick



Objektnummer: 2222/102

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,15 m²
Nutzfläche:	125,20 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	55,56 m²
Keller:	3,06 m²
Heizwärmebedarf:	A 23,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	345.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Robert Mang

B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

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







* Dargestelltes Mobiliar ist ein Einrichtungsvorschlag

* Änderungen lt. Polierplan vorbehalten

Stand Mai/Juni 2025

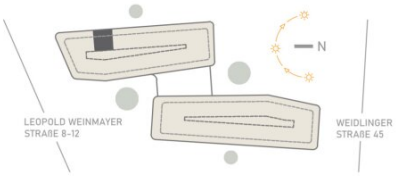
TWO STEP

WOHNHAUSANLAGE
3400 KLOSTERNEUBURG

LEOPOLD WEINMAYER STRAßE 8-12 | 20G

TOP 02

WOHNUNG	**55,15 m²**
LOGGIA	**06,02 m²**
TERRASSE	**08,50 m²**
VR	06,06 m²
WOHNKÜCHE	23,51 m²
ZIMMER	15,94 m²
BAD	07,01 m²
AR	02,63 m²



MC PROJEKT MARTIN CZERNY

EIN PROJEKT VON

BERGER LENZ ARCHITEKTEN

Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnungen im TWO STEP verbinden modernes Design mit nachhaltiger Bauweise. Großzügige Freiflächen, lichtdurchflutete Räume und intelligente Energiekonzepte schaffen Wohnraum, der heute schon an morgen denkt.

Diese Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss und hat eine **Wohnfläche von ca. 55 m²** , eine **Loggia mit 6 m²**, eine **Terrasse mit 8,5 m²**, sowie einen **Eigengarten mit 55,56 m².**

Sie ist nach Norden ausgerichtet - somit haben Sie an heißen Sonnentagen natürliche Beschattung.

Raumaufteilung

In dieser Wohnung betreten Sie vom **zentralen Vorzimmer** den Wohn-/Küchenbereich sowie auch den privaten Schlafbereich und das Badezimmer. **Der geräumige Wohn-/Essbereich mit offener Küche** bitten einen **direkten Gartenzugang,** während Sie vom **Schlafzimmer** über die **Terrasse** ebenso in den Garten gelangen**.** Vom Vorzimmer aus kommen Sie in das Badezimmer mit Badewanne und Toilette. Ein praktischer Abstellraum komplettiert das Wohnungsangebot.

Ebenso ist der Wohnung ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Ein Garagenplatz kann optional gekauft werden.

Ausstattungsmerkmale

Im TWO STEP Klosterneuburg begegnen sich klare Formsprache und hochwertige Materialien auf Augenhöhe. Jede Wohnung wurde so gestaltet, dass ein Ambiente der Ruhe geschaffen wird und zugleich moderne Ansprüche erfüllt.

Die Ausstattung der Wohnung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Heizungsart

Die Wohnung wird mittels Photovoltaik beheizt und es befindet sich eine Fußbodenheizung in allen Räumen.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- zentrale Lage mit fußläufiger Infrastruktur

- Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer mit Zugang auf jeweils einen Balkon

- Badezimmer mit Dusche und Toilette

- hochwertige Ausstattung

- Kellerabteil

- Garagenplatz optional zu erwerben

- zentrale Lage in Weidling

- gute öffentliche Verkehrsanbindung

Lage & Infrastruktur

Klosterneuburg hast sich als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität vor den Toren Wiens etabliert und punktet besonders bei jungen Familien, die sich diesen historischen Ort aufgrund seines vielfältigen Angebotes als Lebensmittelpunkt aussuchen.

Das Wahrzeichen von Klosterneuburg ist das Augustiner Chorherrnstift mit seiner über 900jährigen Geschichte sowie das dazugehörige älteste Weingut Österreichs.

In der Gastronomie ist in Klosterneuburg vor allem die traditionsreiche Heurigenkultur mit zahlreichen Buschenschanken im Zentrum von Klosterneuburg als auch in den Katastralgemeinden hervorzuheben. Weiters bietet die Gastronomie internationale Spezialitäten aus Italien, Frankreich, Griechenland, Asien und Indien bis hin zu modernen Food-Trends wie Bowls an.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte (Interspar, Billa, Hofer, etc.), Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Volks- und Mittelschulen, öffentliches und privates Gymnasium sind mit dem Auto als auch öffentlich gut erreichbar.

Seit über 40 Jahren bietet das einzigartige Sport- und Freizeitzentrum Happyland sowohl Profi-Sportlern als auch Privatpersonen die passenden Rahmenbedingungen. Das Angebot reicht von Fußball und Basketball über Tennis, Schwimmen, Klettern, Eislaufen bis hin zu einem vielfältigen Fitnessprogramm.

Verkehrsanbindung

Die öffentliche Anbindung in das Klosterneuburger Zentrum oder in Richtung Wien ist von dieser Immobilie in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Von Klosterneuburg erreichen Sie die Wiener Innenstadt mit dem Auto in ca. 20 Minuten.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
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 <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap