

3400 Klosterneuburg | Haus | Objektnummer: 54003

Neubau-Doppelhaus mit großem Garten und eigenem Waldstück | 4 Zimmer | Südseitiger Garten/Terrasse | Vollunterkellert | Luftwärmepumpe | 2 Einheiten verfügbar



Ihr Ansprechpartner

Martin Dreisiebner

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at

www.riwog.at

Neubau-Doppelhaus mit großem Garten und eigenem Waldstück | 4 Zimmer | Südseitiger Garten/Terrasse | Vollunterkellert | Luftwärmepumpe | 2 Einheiten verfügbar



Zum Verkauf gelangen zwei Doppelhaushälften in einer netten Seitengasse auf einem südseitigen Hang unweit von Klosterneuburg. Besonders hervorzuheben ist der große Garten und das zugehörige Waldstück. Die Übergabe erfolgt im belagsfertigem Zustand, so dass Sie die Oberflächen/Beläge noch nach eigenen Wünschen herstellen können.

PROJEKT

- 1 Doppelhaus auf Eigengrund mit zwei Einheiten und zwei KFZ-Stellplätzen
- Wohnflächen jeweils ca. 101,28m²
- je 4 Zimmer auf zwei Etagen
- Keller jeweils ca. 70m²
- jede Einheit verfügt über zwei Balkone und eine südseitige Terrasse mit ca. 17,64m²
- zum Grundstück gehört ein dahinterliegender Wald mit circa 734m²

HIGHLIGHTS

- Großer **südseitiger Eigengarten & Terrassen**
- **Luftwärmepumpe** mit Fußbodenheizung
- **Vollunterkellert**
- Betonstiegen
- **Doppelt gemauerte Wand** zwischen den Einheiten
- **Ziegelmassiv** (25cm Porotherm mit 16cm EPS-F Plus Vollwärmeschutz) mit **gemauerten Zwischenwänden**
- ca. 4m breite **Hebeschiebetüre** auf die Terrasse
- **3-Scheiben Thermoverglasung** mit Kunststoffrahmen

- Kamin

belagsfertige Übergabe

Kaufpreis je Einheit € 599.000,-

Vertragserrichter: 1,2% netto zzgl. Barauslagen und USt.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (€ 21.564,-)



Disclaimer

Verkaufspläne & KI gestützte Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung sind unverbindlich und stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 101,28 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 171,44 m ²	Belagsfertig:	Ja
Gartenfläche:	ca. 232 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Kellerfläche:	ca. 70,16 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Terrassenfläche:	ca. 17,64 m ²	Lagebewertung:	gut
Balkonfläche:	ca. 20,37 m ²	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Zimmer:	4	Erschließung:	vollerschlossen
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	2	Zustand:	nach Vereinbarung
Gärten:	1	Baujahr:	2025
Keller:	1	Energieausweis	
Terrassen:	1	Gültig bis:	17.03.2031
Balkone:	2	HWB:	 29 kWh/m ² a
Stellplätze:	1	fGEE:	 0,63

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Boden:	Estrich	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Carport
Ausblick:	Grünblick	Extras:	Gartennutzung
Balkon:	Südbalkon / -terrasse		

Preisinformationen

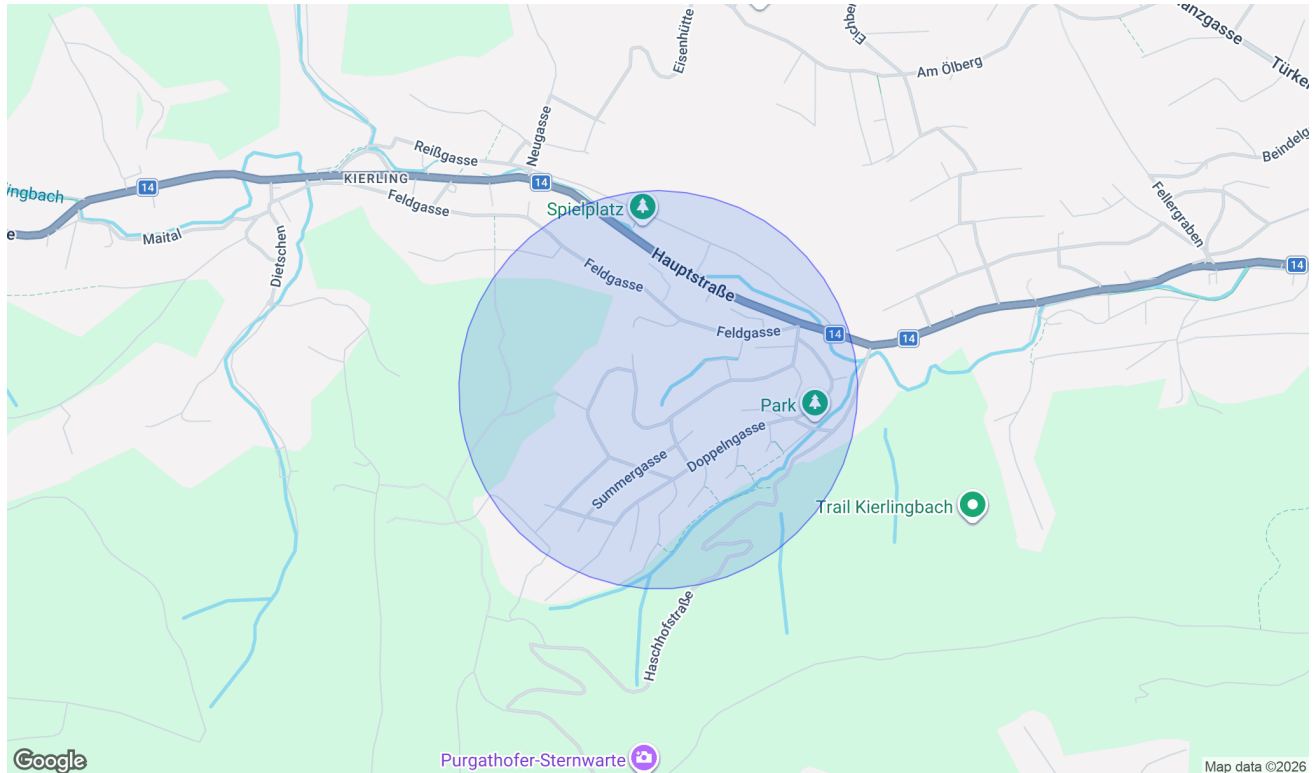
Kaufpreis:	599.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,2% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



Lage

3400 Klosterneuburg



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	2.500 m
Einkaufszentrum	7.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	7.000 m
U-Bahn	8.500 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

Kinder & Schulen

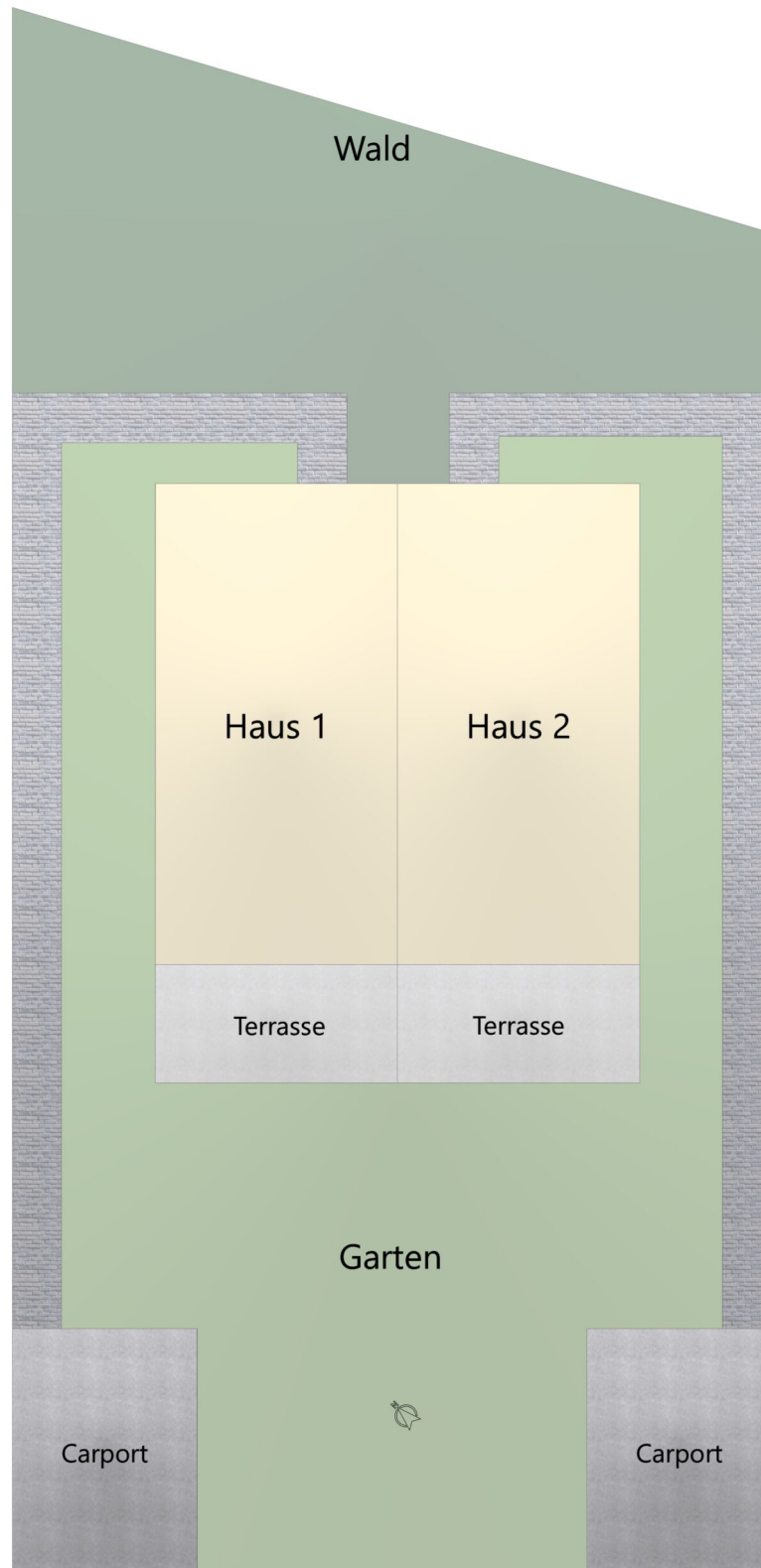
Schule	1.500 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	8.000 m

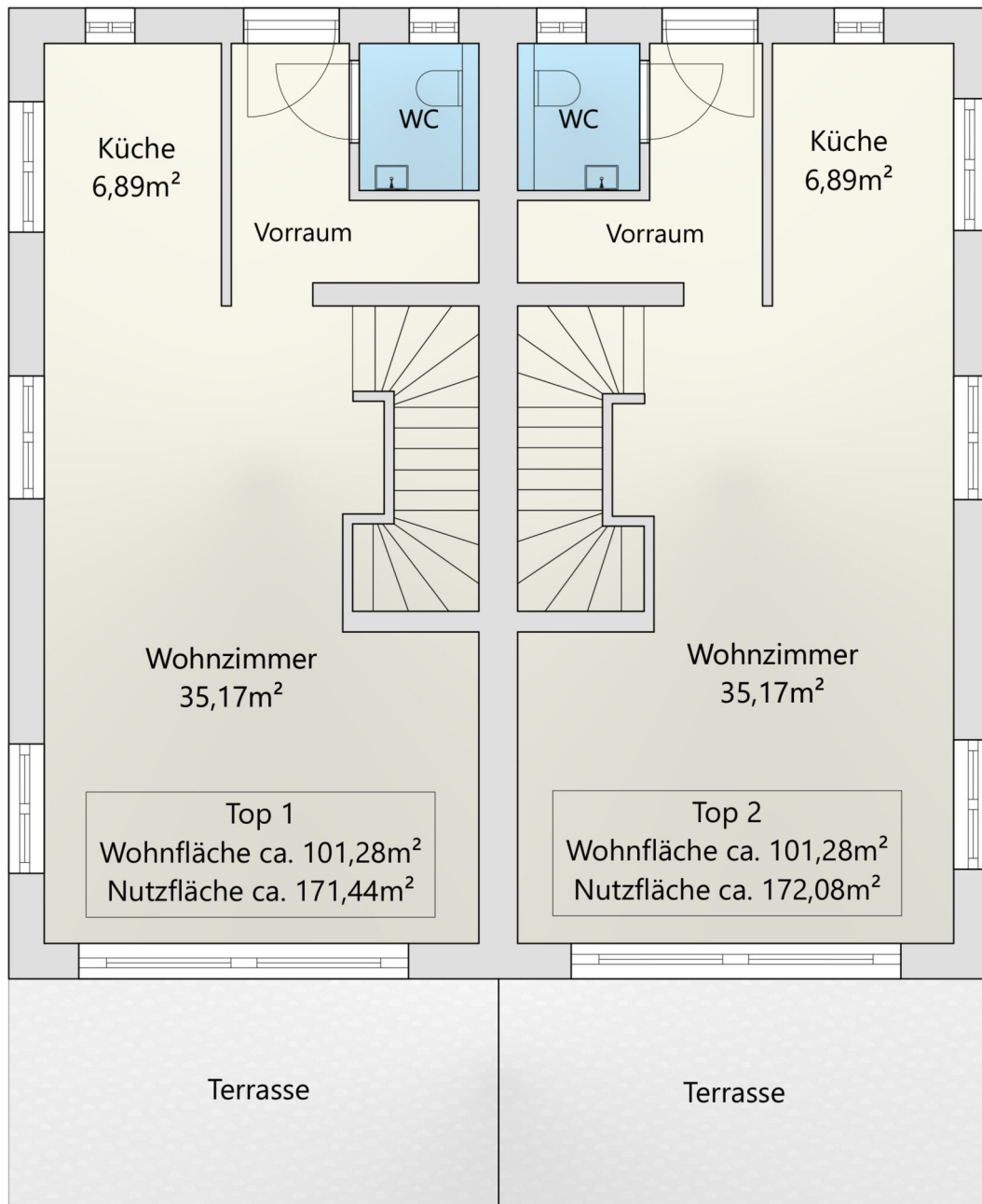
Sonstige

Bank	2.500 m
Geldautomat	2.500 m
Post	1.500 m
Polizei	3.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

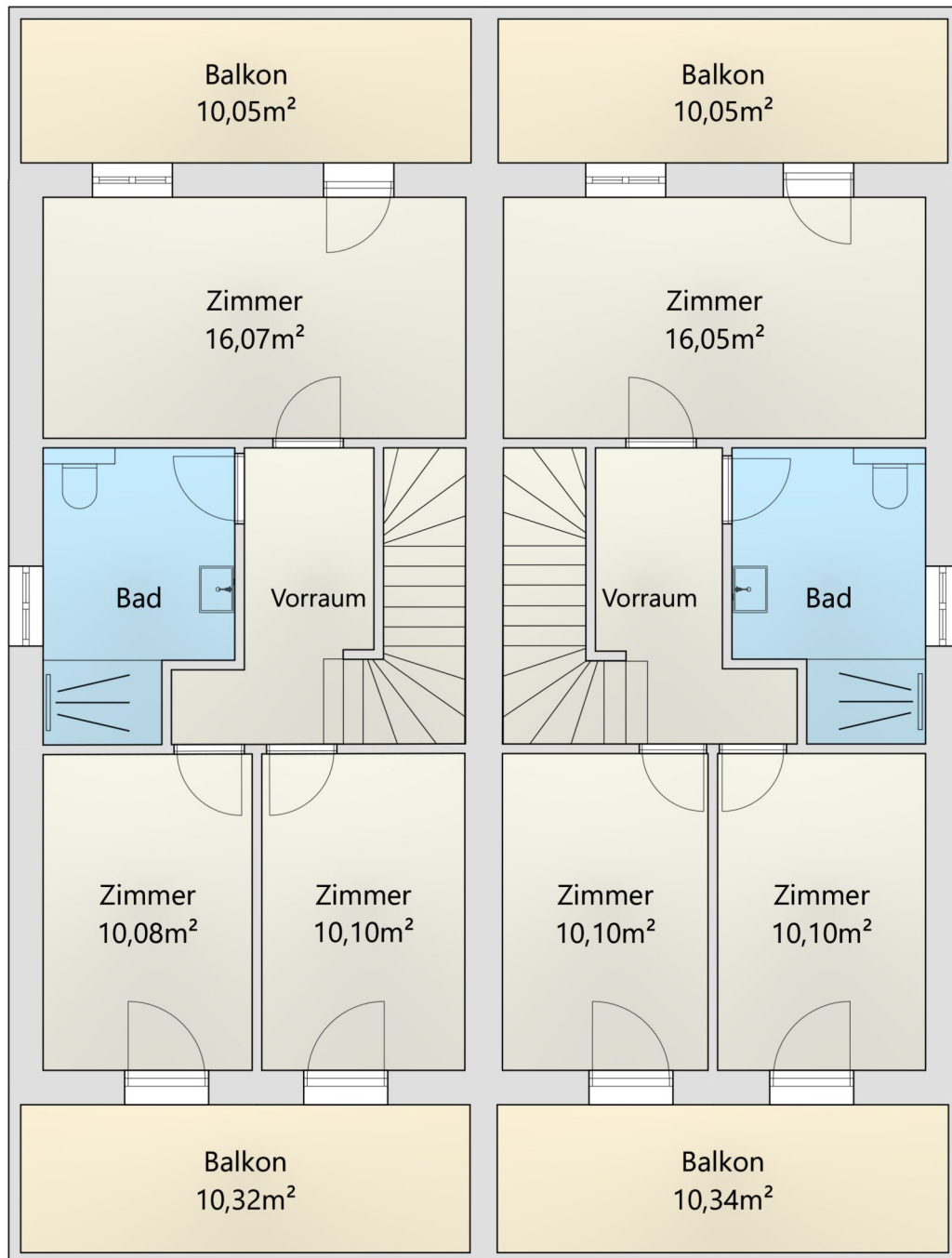
Pläne





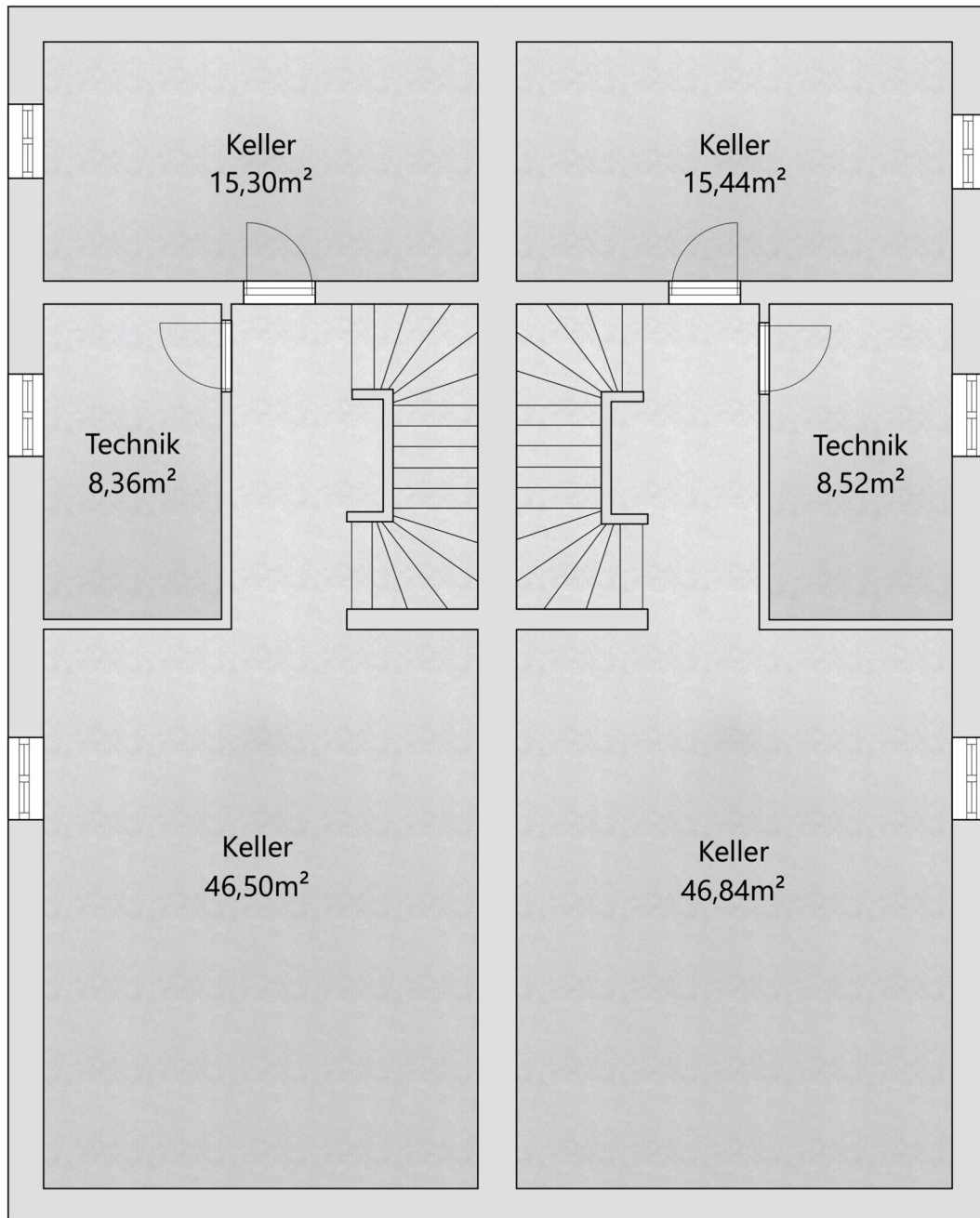
Erdgeschoss





Obergeschoss





Keller

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at