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 m²
Nutzfläche:	ca. 171,44 m²
Gartenfläche:	ca. 232 m²
Kellerfläche:	ca. 70,16 m²
Terrassenfläche:	ca. 17,64 m²
Balkonfläche:	ca. 20,37 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WCs:	2
Gärten:	1
Keller:	1
Terrassen:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Belagsfertig:	Ja
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	nach Vereinbarung
Baujahr:	2025
Energieausweis:	
Gültig bis:	17.03.2031
HWB:	B 29 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,63

Ausstattung

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

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







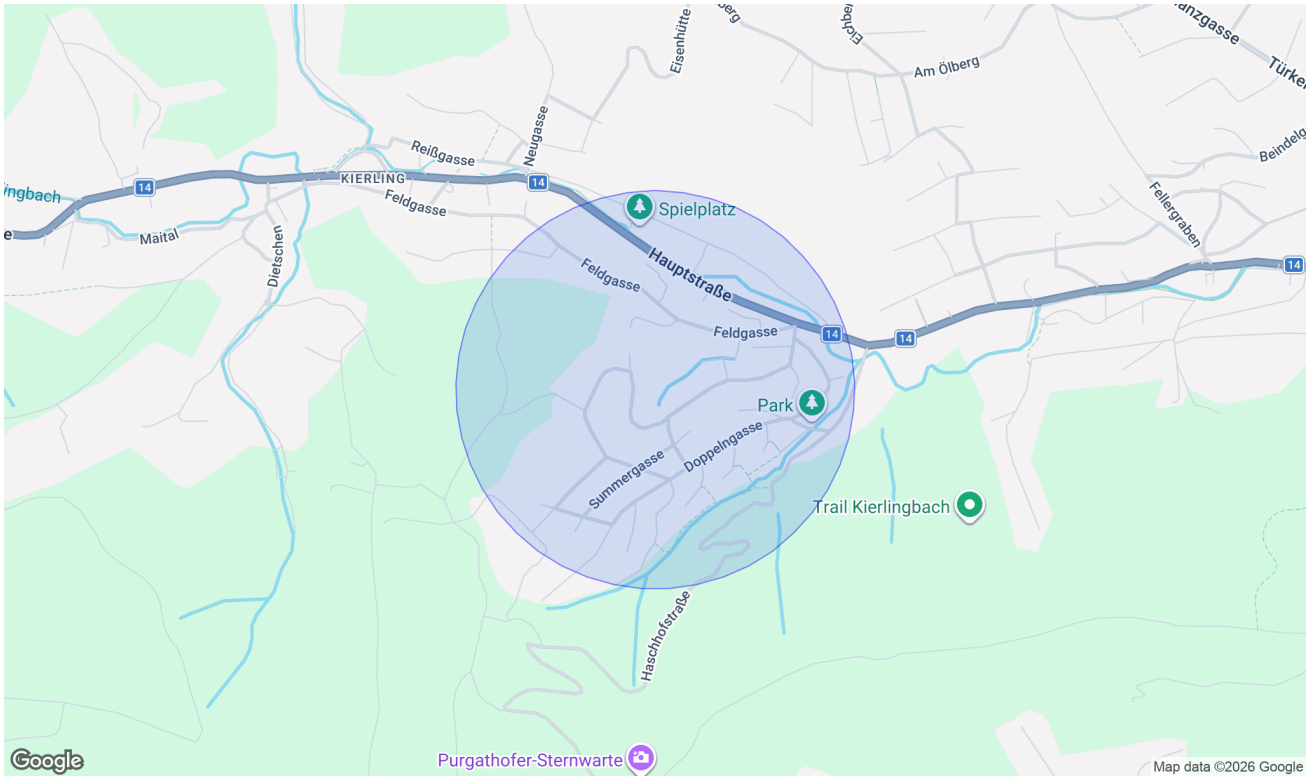






Lage

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

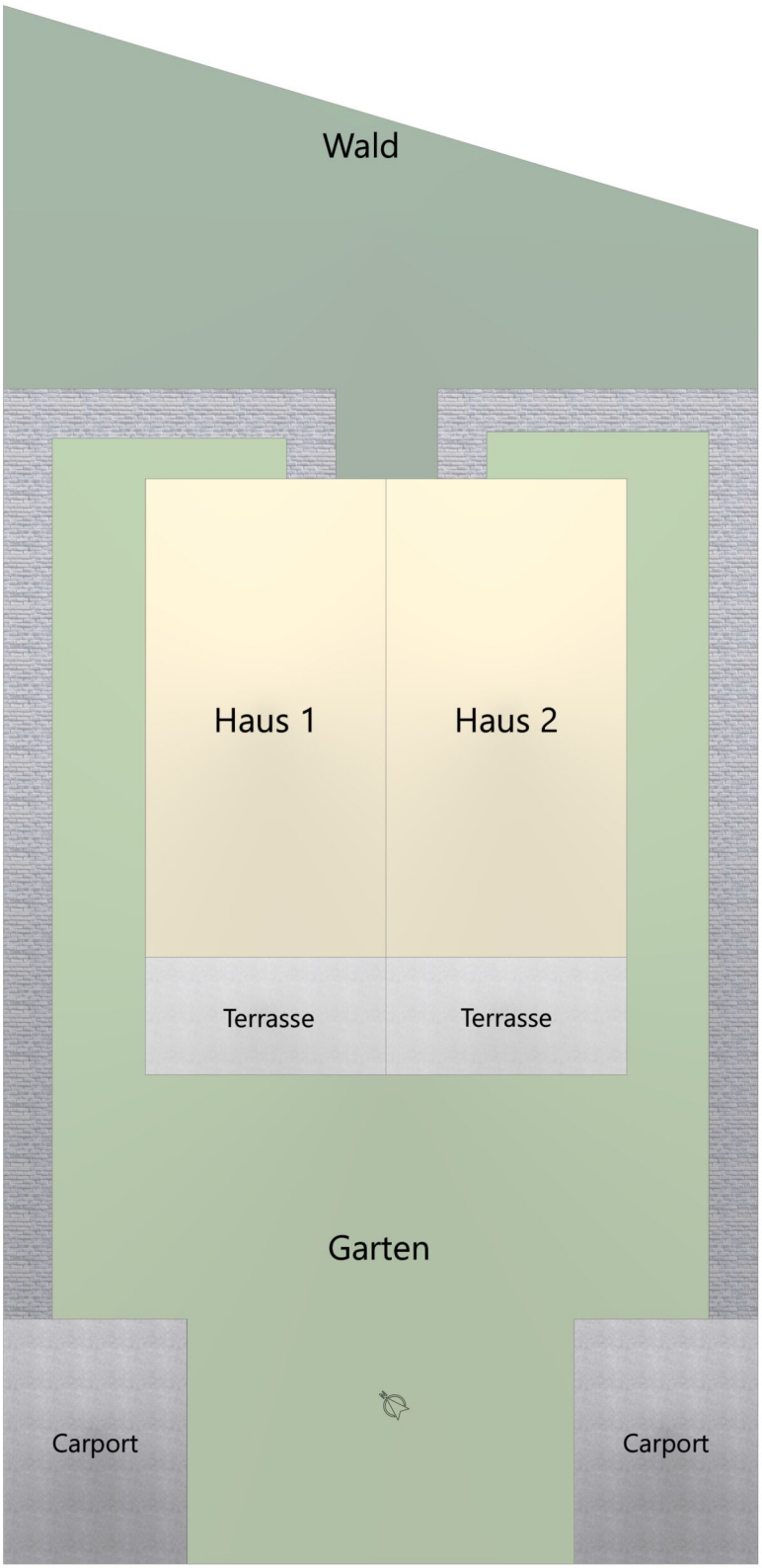
Schule	1.500 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	8.000 m

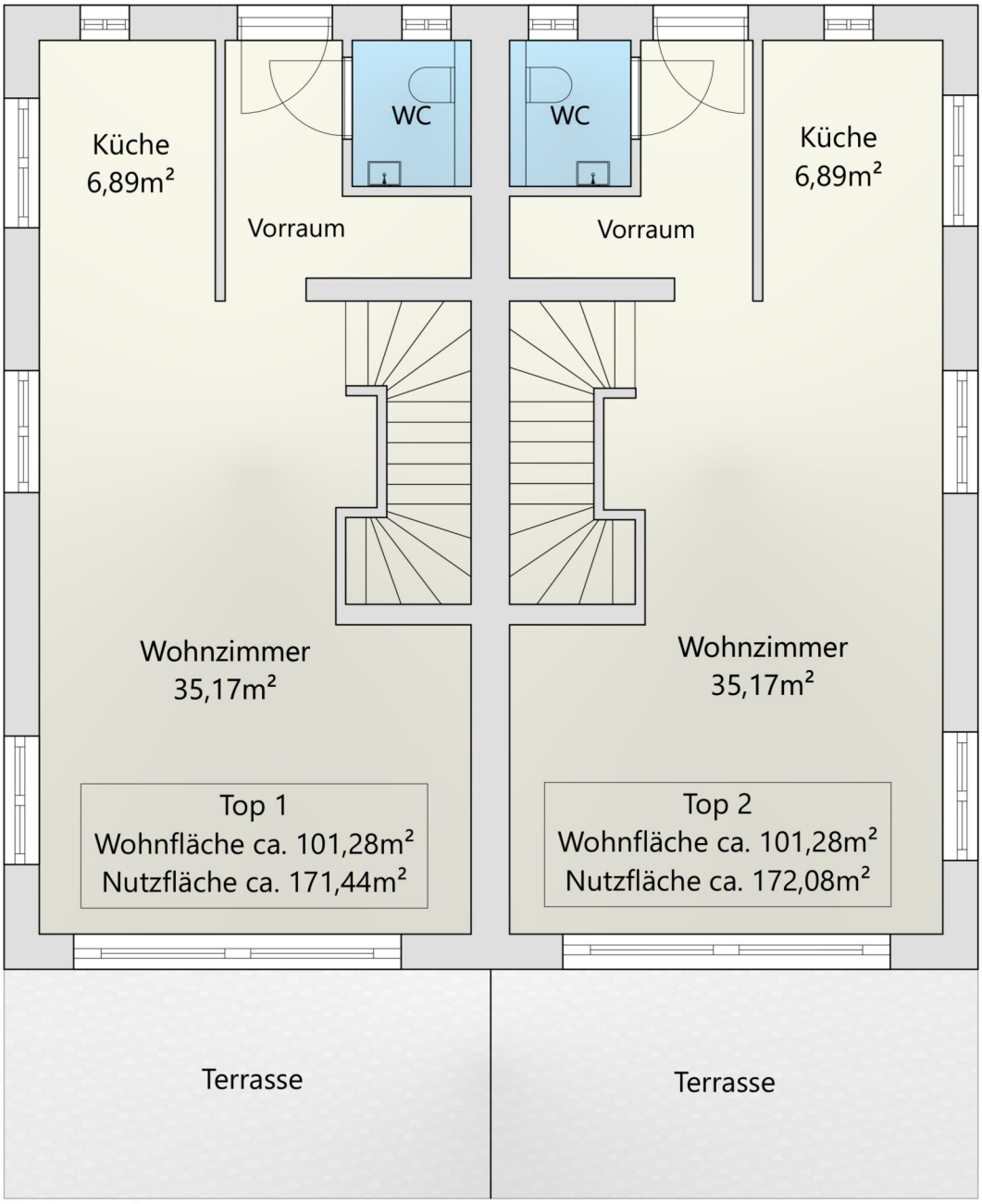
Sonstige

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

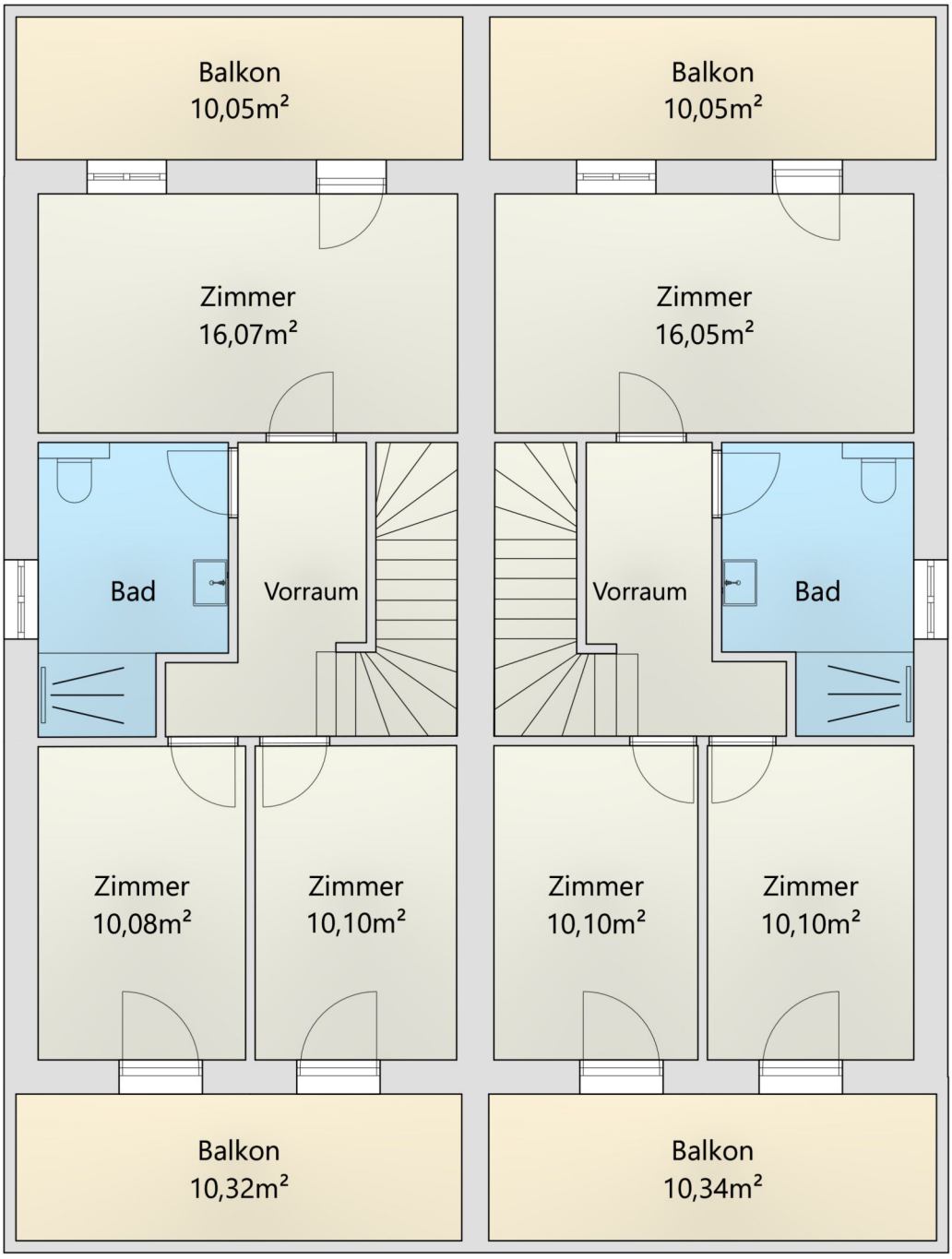
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Wald
Haus 1
Haus 2
Terrasse
Terrasse
Garten
Carport
Carport

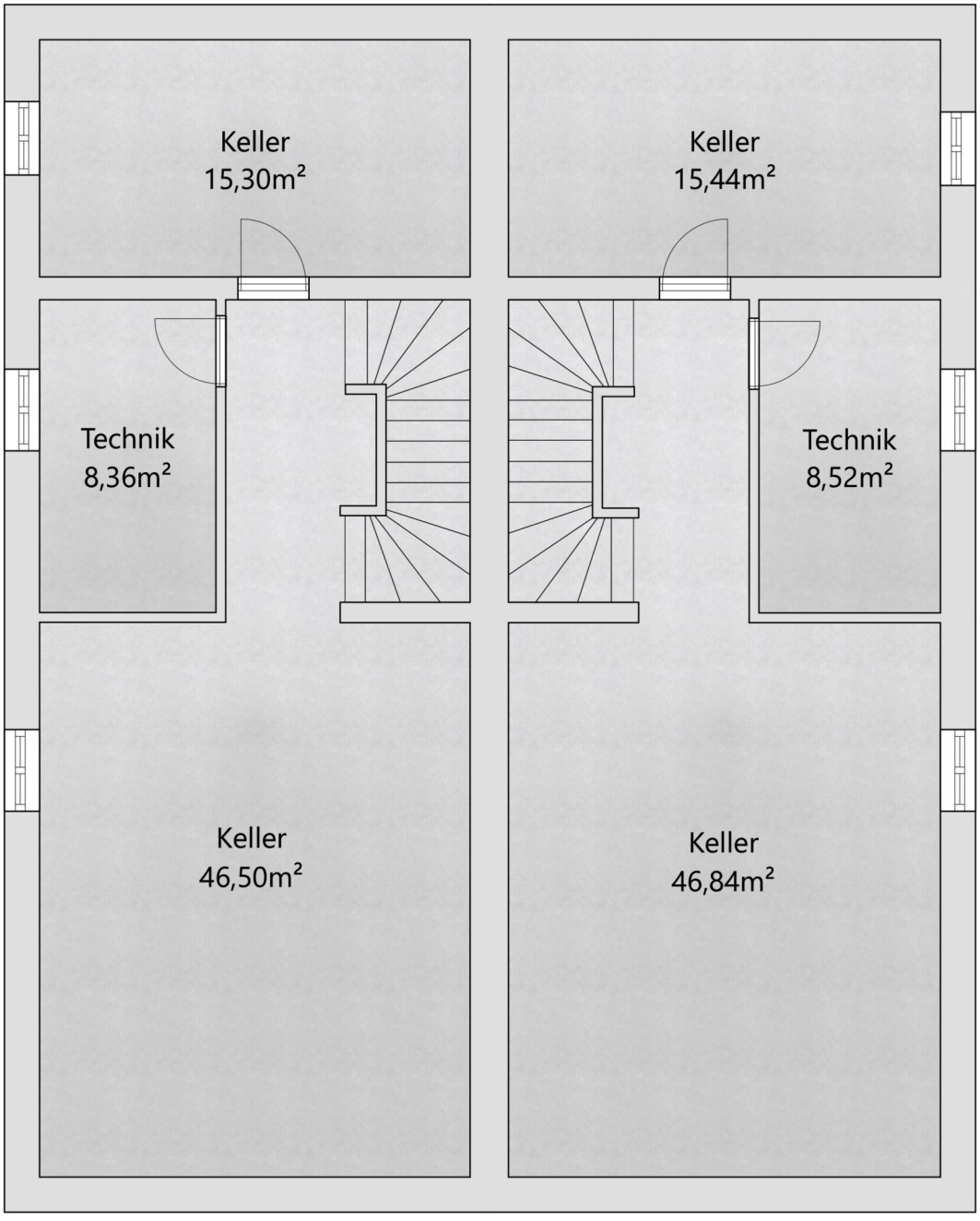


Erdgeschoss



Obergeschoss

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX


Keller
15,30m²
Keller
15,44m²
Technik
8,36m²
Technik
8,52m²
Keller
46,50m²
Keller
46,84m²

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