Buchberggasse 15/Haus 1, 3400 Klosterneuburg | Haus | Objektnummer: 54474

JETZT BAUSTELLE BESICHTIGEN | ERSTBEZUG IM ZENTRUM | Exklusives Townhouse Nähe Stadtplatz | Südwestseitiger Eigengarten | Sole-Wasser-Wärmepumpe | 2 TG-Stellplätze





Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

JETZT BAUSTELLE BESICHTIGEN | ERSTBEZUG IM ZENTRUM | Exklusives Townhouse Nähe Stadtplatz | Südwestseitiger Eigengarten | Sole-Wasser-Wärmepumpe | 2 TG-Stellplätze





Lage

Stadtplatz Klosterneuburg | Stift Klosterneuburg

!!JETZT BAUSTELLE BESICHTIGEN!!

Harmonisch eingebettet zwischen Donau und Wienerwald erwartet Sie das **exklusive Wohnprojekt BUCHBERG 15. Fünf lichtdurchflutete Townhouses** entstehen **im Herzen von Klosterneuburg** und sind **voll und ganz Ihrer freien Entfaltung gewidmet. Südwestseitige Gärten** und **lichtverwöhnte Sonnendecks** erfreuen das Herz, **nachhaltige und zukunftsfähige Features** machen dabei das tägliche Leben noch schöner. **Lassen Sie die Hektik hinter sich** und **finden Sie Ihr inneres Gleichgewicht inmitten der faszinierenden Naturlandschaften aus Wiesen, Weingärten und Wäldern.**

In **unmittelbarer Nähe zu Wien** ist **Klosterneuburg eine Stadt mit herausragender Wohn- und Lebensqualität.** Als eine der **landschaftlich schönsten und reizvollsten Wienerwaldgemeinden** – **eingebettet zwischen Donau, Kahlenberg und Leopoldsberg** – bietet die **Babenbergerstadt Klosterneuburg** eine **vielfältige Auswahl an Freizeitmöglichkeiten.** Dank der **guten Verkehrsanbindung** erreicht man **Wien mit dem Auto in wenigen Minuten** – auch **die Fahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln dauert weniger als eine halbe Stunde. Seit der Gründung im Jahr 1114** betreibt das **Stift Weinbau** und ist damit das **älteste Weingut Österreichs.** In **unmittelbarer Nähe** laden zudem **zahlreiche ausgezeichnete Heurigenbetriebe wie Kerbl am Weinberg, Weinbau Seher oder Heuriger Redinger zum Genießen und Verweilen ein.** Im **Zentrum der Stadt** finden Sie **alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen**. Am **Stadtplatz oder am Rathausplatz** können Sie in **charmanten Boutiquen** nach feinen Produkten Ausschau halten oder bei **traditionellen Bauernmärkten** heimische Produkte erwerben.

PROJEKT

- **5 Townhouses auf Eigengrund**
- **5 Zimmer** mit ca. **136 m² Wohnfläche**
- **Südwestseitige Eigengärten**
- **Lichtverwöhnte Sonnendecks (Haus 2-5)**
- **Balkone im DG** mit **direktem Zugang** vom **Masterbedroom**
- Für **Büro/Praxis geeignete Räumlichkeiten**
- **Keller - ideal als Hobby- oder Fitnessraum ausbaubar**
- **2 Garagenplätze pro Wohneinheit (obligatorisch zu erwerben)** mit **direktem Zugang zum Keller und Aufgang zum Wohnbereich**

HIGHLIGHTS

- **Nachhaltige Energieversorgung** durch **Sole-Wasser-Wärmepumpen**
- **Photovoltaikanlage am Dach bzw. Dachgarten optional (Leerverrohrung vorbereitet)**
- Hochwertige **Eichenparkettböden (Landhausdielen** von **LANDEGGER/ADMONTER)**
- **Großformatige Feinsteinzeug-Boden - und Wandfliesen** von **ARGENTA** (60 cm x 60 cm)
- **Keramiken und Armaturen** u.a. von **STEINBERG, GROHE und LAUFEN**
- **Holz-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung**
- **Elektrisch gesteuerte**, außenliegende **Raffstores**
- **Innentüren** von **DANA** (stumpfeinschlagend - ca. 80 cm x 220 cm)
- **Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung - zusätzlich Deckenkühlung im DG**
- **Klimaanlage optional (Rohinstallation vorbereitet)**
- **Smarthomesteuerung** (optional)
- **Whirlpool oder Infrarotkabine und Outdoorkitchen** (230V) **Kabelvorbereitung** auf den **Dachgärten**
- **Wasseranschluss** (Gartenterrassen & Dachgärten)**, Steckdose und Wandauslass** auf den **Terrassen und Dachgärten**
- **KFZ-Stellplätze jeweils mit Vorbereitung für eine E-Ladestation (Leerrohr mit Vorspanndraht)**
- ca. **6 Minuten zu Fuß bis zum Rathausplatz**
- ca. **17 Autominuten in die Wiener Innenstadt**
- **Billa fußläufig erreichbar**

PROJEKTSEITE BUCHBERG 15

INFOS ZUM TOWNHOUSE

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 138,7 m²
- **ZIMMER:** 5
- **GARTEN:** ca. 23,6 m²
- **GARTENTERRASSE:** ca. 16,7 m²
- **BALKON DG:** ca. 13,5 m²
- **KELLER:** ca. 37 m²
- **AUSRICHTUNG:** Südwest, Südost und Nordwest
- **GESCHOSSE:** KG, EG und DG
- **TG-STELLPLÄTZE:** 2 PKW-Stellplätze

Besichtigungen der Baustelle bereits möglich!

Geplante Fertigstellung: Frühjahr 2027

Kaufpreis Townhouse: € 1.023.000,00
Kaufpreis Garagenstellplätze (obligatorisch zu erwerben): 2 Stellplätze à € 27.000,00

Betriebskosten: ca. € 1,45 netto pro Nutzwert (Häuser und Stellplätze) - vorläufige und unverbindliche Schätzung lt. HV
Reparaturfonds: ca. € 0,20 pro m² Nutzfläche (Häuser und Stellplätze) - Vorschlag lt. HV

Vertragserrichter: Mag. Johannes Sykora (1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. zzgl. Barauslagen) - Abwicklung nach BTVG (Bauträgervertragsgesetz)

Provision: 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

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. 138,73 m²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 175,89 m²	Schlüsselfertig:	Ja
Gartenfläche:	ca. 23,67 m²	Beziehbar:	Frühjahr 2027
Kellerfläche:	ca. 36,98 m²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Terrassenfläche:	ca. 16,74 m²		
Balkonfläche:	ca. 13,51 m²	Mobiliar:	optional
Stellplatzfläche:	ca. 31,16 m²	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	KG, EG, DG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	5	Bauart:	Neubau
Bäder:	3	Zustand:	Erstbezug
WCs:	3	Baujahr:	2027
Abstellräume:	1	Ausrichtung:	Südwesten
Gärten:	1		
Keller:	1	Energieausweis:	
Terrassen:	1	Gültig bis:	05.08.2034
Balkone:	1	HWB:	B 33,3 kWh/m²a
Garagen:	1	fGEE:	A++ 0,42
Stellplätze:	2		

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Elektrik:	IT-Verkabelung Cat 5, E-Ladestation für KFZ
Boden:	Dielen, Estrich, Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Erdwärme	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Energietyp:	Niedrigenergiehaus	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Grünblick		
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Stellplatzart:	Tiefgarage
		Extras:	Abstellraum, Gartennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.023.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Mag. Johannes Sykora (1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten bzw. lt. Kostenaufstellung Vertragserrichter)
		Provision:	36.828,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

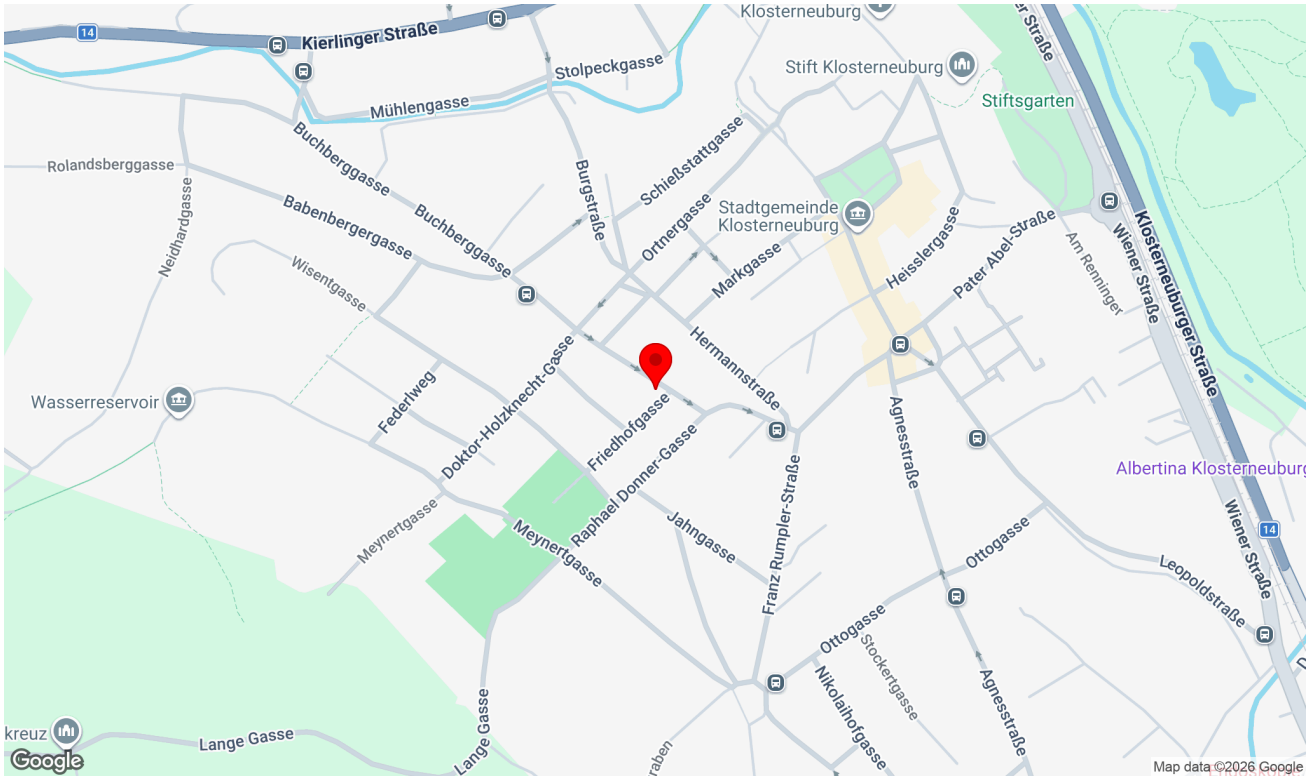






Lage

Buchberggasse 15/Haus 1, 3400 Klosterneuburg



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	525 m
Apotheke	375 m
Klinik	4.175 m
Krankenhaus	575 m

Nahversorgung

Supermarkt	375 m
Bäckerei	375 m
Einkaufszentrum	4.225 m

Verkehr

Bus	75 m
Straßenbahn	4.850 m
U-Bahn	6.850 m
Bahnhof	850 m
Autobahnanschluss	3.025 m

Kinder & Schulen

Schule	125 m
Kindergarten	125 m
Universität	3.300 m
Höhere Schule	6.350 m

Sonstige

Bank	325 m
Geldautomat	325 m
Post	375 m
Polizei	200 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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

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