

Buchberggasse 15/Haus 2, 3400 Klosterneuburg | Wohnung | Objektnummer: 55834

## ERSTBEZUG | Exklusives Townhouse | Nähe Stadtplatz | Südwestseitiger Eigengarten und Dachgarten | Sole- Wasser-Wärmepumpe



Ihr Ansprechpartner

**Learco Andrea Tews, MSc (WU)**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

[learco.tews@riwog.at](mailto:learco.tews@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## ERSTBEZUG | Exklusives Townhouse | Nähe Stadtplatz | Südwestseitiger Eigengarten und Dachgarten | Sole-Wasser-Wärmepumpe



### Lage

Stadtplatz Klosterneuburg | Stift Klosterneuburg

**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 m<sup>2</sup> 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/ADMONTNER)**
- **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**

## INFOS ZUM TOWNHOUSE

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 136 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 5
- **GARTEN:** ca. 35 m<sup>2</sup>
- **GARTENTERRASSE:** ca. 17,6 m<sup>2</sup>
- **BALKON DG:** ca. 14,7 m<sup>2</sup>
- **DACHTERRASSE/DACHGARTEN:** ca. 61,4 m<sup>2</sup>
- **KELLER:** ca. 35 m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** Süd/West und Nord/Ost
- **GESCHOSSE:** KG, EG, DG und Dachterrasse/Dachgarten
- **TG-STELLPLÄTZE:** 2 PKW-Stellplätze

**Baustart bereits erfolgt!**

**Geplante Fertigstellung:** Sommer 2026

**Kaufpreis Townhouse:** € 1.028.000,00

**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 m<sup>2</sup> 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.

## PROJEKTSEITE BUCHBERG 15

*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. 136,11 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 171,39 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Gartenfläche:	ca. 35,06 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Sommer 2026
Kellerfläche:	ca. 35,28 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Terrassenfläche:	ca. 78,99 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	optional
Balkonfläche:	ca. 14,71 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Stellplatzfläche:	ca. 31,46 m <sup>2</sup>		
Etage:	KG, EG, DG, Dachgarten	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	5	Bauart:	Neubau
Bäder:	3	Zustand:	Erstbezug
WCs:	3	Baujahr:	2026
Abstellräume:	1	Ausrichtung:	Südwesten
Gärten:	1		
Keller:	1	Energieausweis	
Terrassen:	2	Gültig bis:	11.11.2034
Balkone:	1	HWB:	<b>B</b> 33,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Garagen:	1	fGEE:	<b>A++</b> 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	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse, Nordostbalkon / -terrasse, Nordwestbalkon / -terrasse, Südostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Tiefgarage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Abstellraum, Gartennutzung

## Preisinformationen

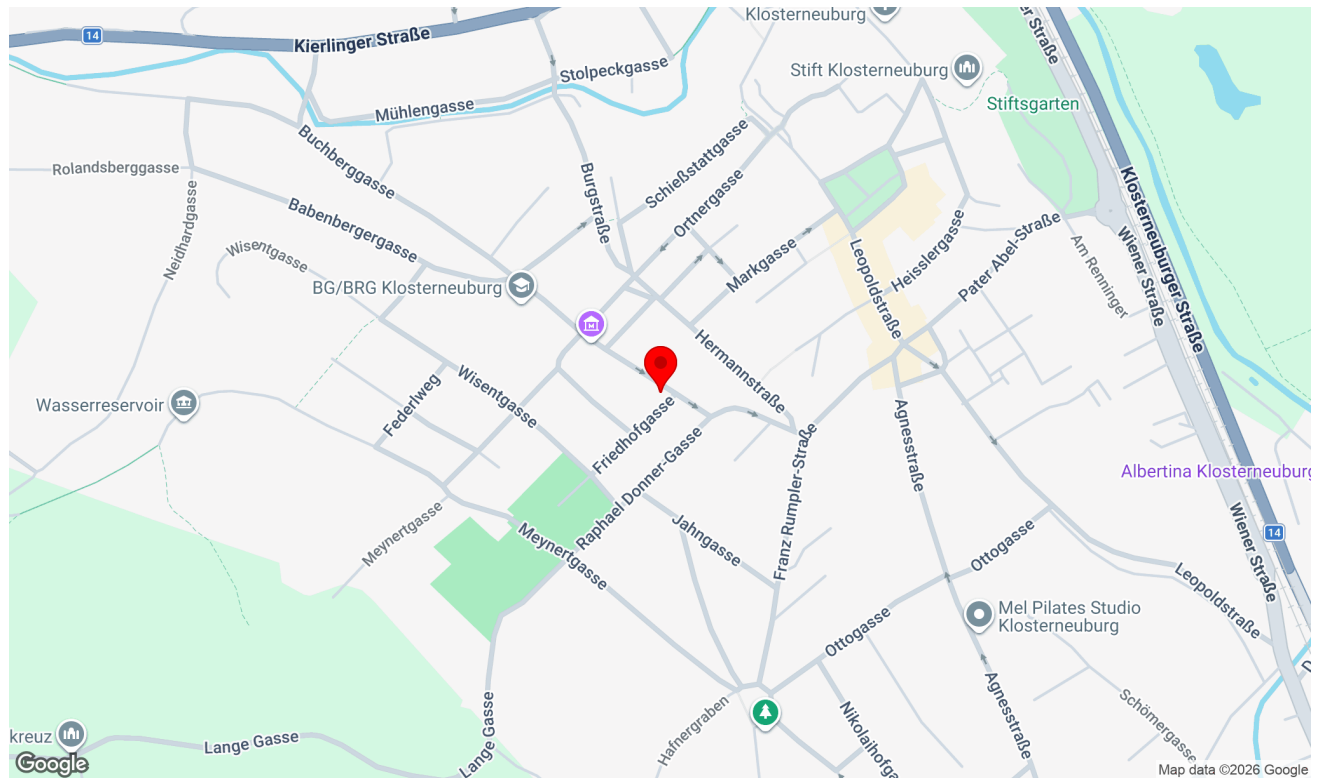
Kaufpreis:	1.028.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Gründerwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Mag. Johannes Sykora (1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten bzw. lt. Kostenaufstellung Vertragserrichter)
		Provision:	37.008,00 € inkl. 20% USt.

## Weitere Fotos



## Lage

Buchberggasse 15/Haus 2, 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

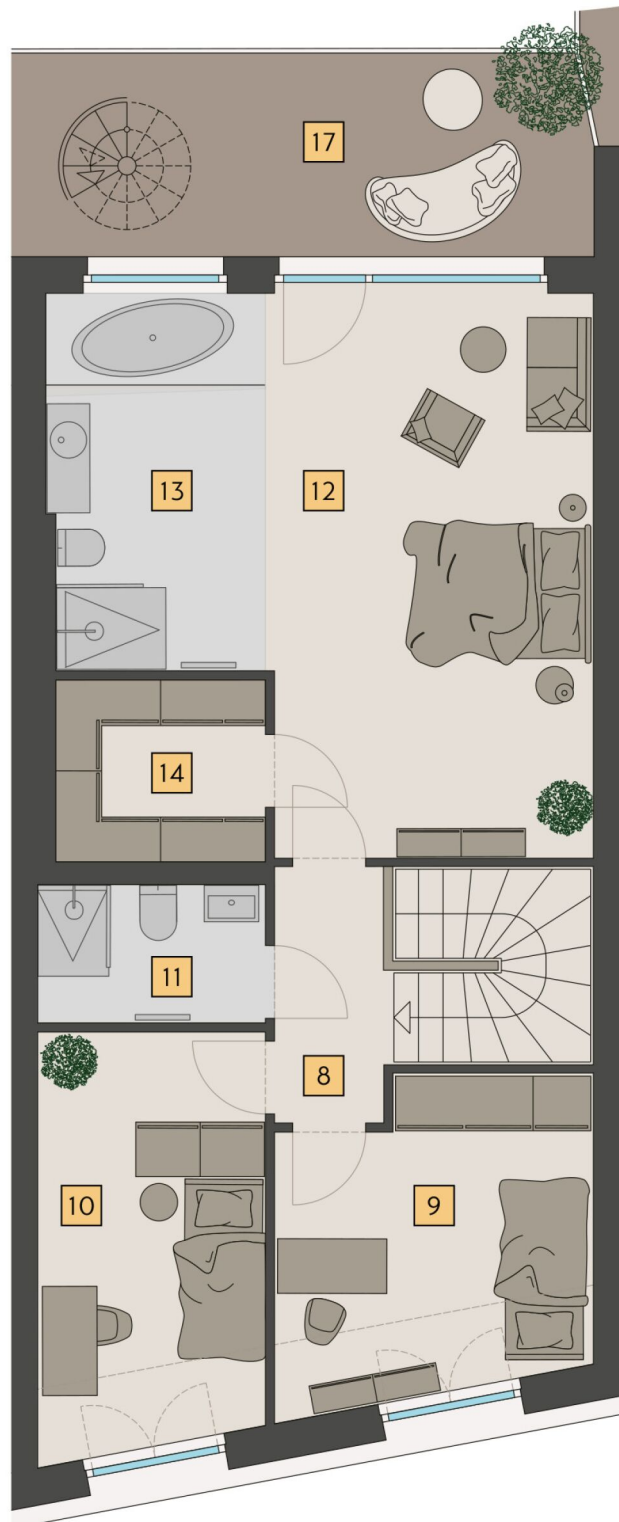
Bank	325 m
Geldautomat	325 m
Post	375 m
Polizei	200 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

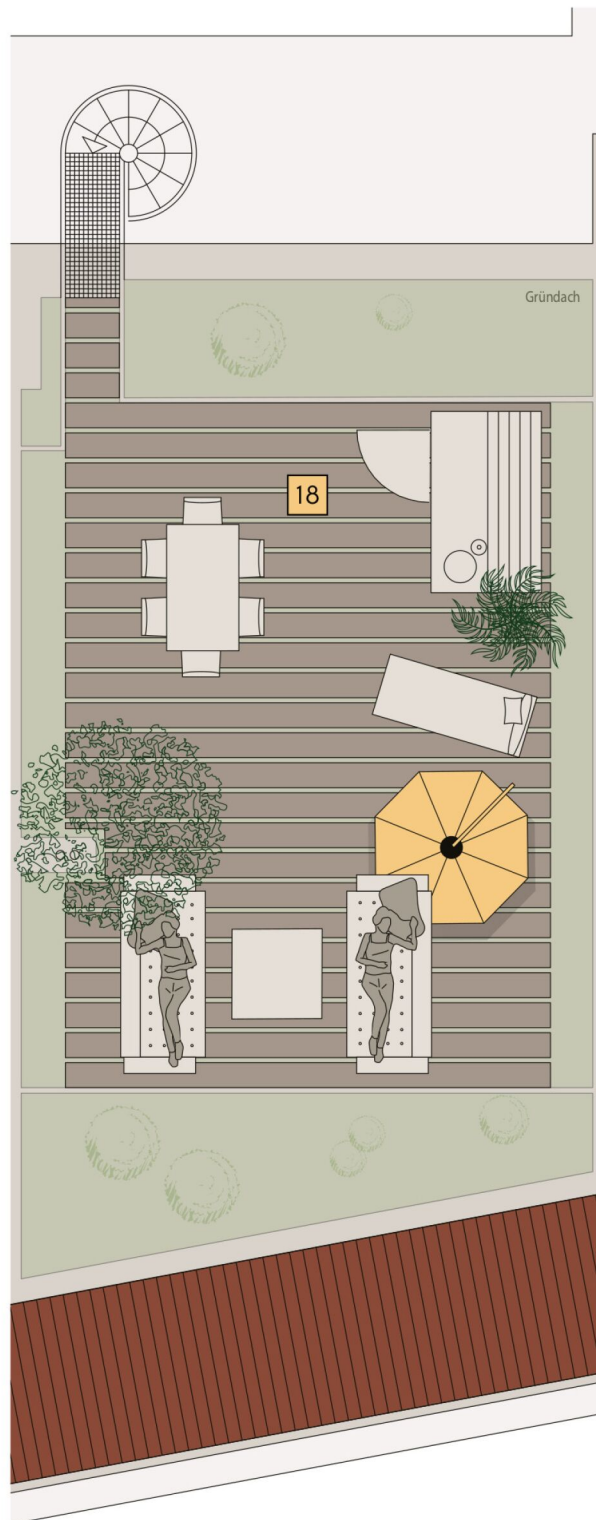
## Pläne



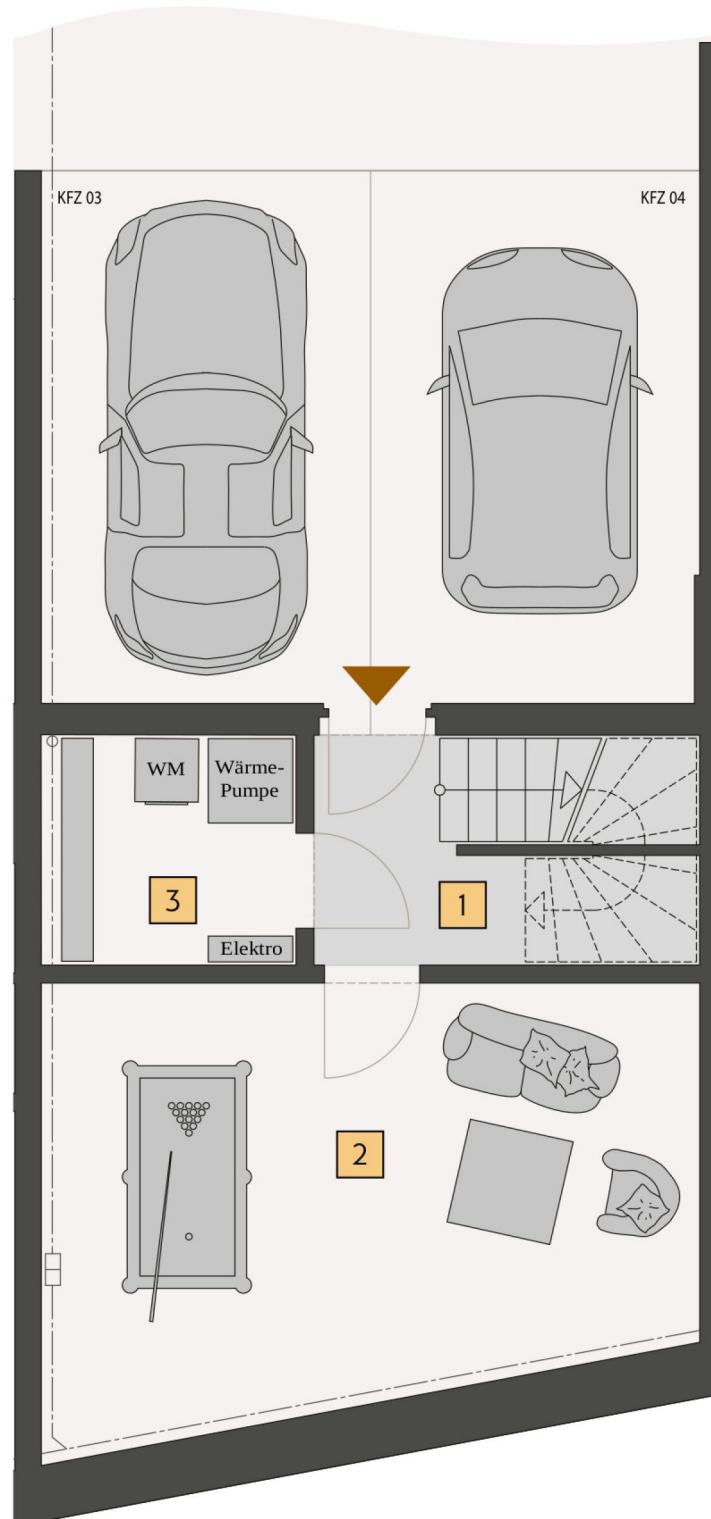
ERDGESCHOSS



## DACHGESCHOSS

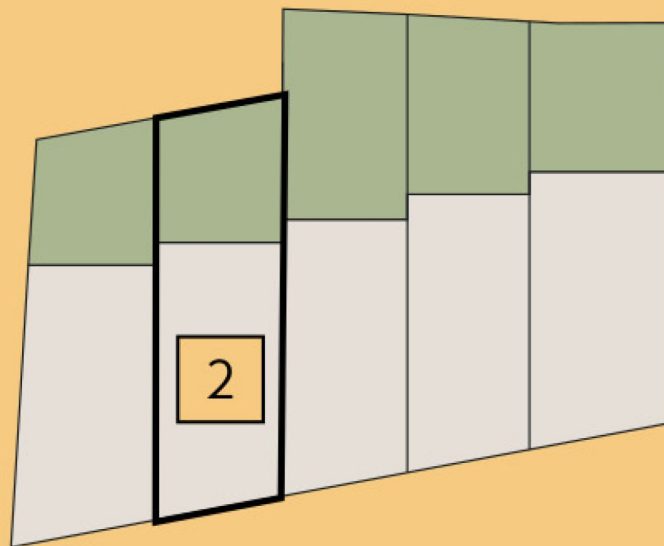


DACHDRAUFSICHT



## KELLERGESCHOSS

# HAUS 02



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