Buchberggasse 8/WHG Top 1, 3400 Klosterneuburg | Wohnung | Objektnummer: 55998

# ERSTBEZUG NÄHE STADTPLATZ | Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 10 m² Balkon | Sole-Wasser-Wärmepumpe | TG-Stellplatz






Ihr Ansprechpartner

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

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

# ERSTBEZUG NÄHE STADTPLATZ | Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 10 m² Balkon | Sole-Wasser-Wärmepumpe | TG-Stellplatz





## Lage

Stadtplatz Klosterneuburg | Stift Klosterneuburg

**Harmonisch eingebettet zwischen Donau und Wienerwald** erwartet Sie das **exklusive Wohnprojekt BUCHBERG 8. Vier Townhouses** und **eine Wohnung** entstehen **im Herzen von Klosterneuburg** und sind **voll und ganz Ihrer freien Entfaltung gewidmet. Großzügige Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen oder Balkon** 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**

- **4 Townhouses und 1 Wohnung auf Eigengrund**

- **Wohnflächen zwischen ca. 91 m² und 154 m²**
- **4-6 Zimmer/Räume**
- **Großzügige Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen oder Balkon**
- **Nordöstlich und südwestlich ausgerichtet**
- **Wohnuntergeschosse mit Terrasse (Häuser Top 3-5) oder Keller (WHG Top 1 und Haus Top 2) ideal als Hobby- oder Fitnessraum ausbaubar**
- **7 Garagenplätze (1 Stellplatz pro Einheit obligatorisch zu erwerben)**

**HIGHLIGHTS**

- **Nachhaltige Energieversorgung** durch **Sole-Wasser-Wärmepumpen**
- **Photovoltaikanlage am Dach 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**
- **Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung**
- **Elektrisch gesteuerte**, außenliegende **Raffstores**
- **Innentüren** von **DANA** (stumpfeinschlagend)
- **Fußbodenheizung & Fußbodenkühlung**
- **Klimaanlage optional (Rohinstallation vorbereitet)**
- **Smarthomesteuerung** (optional)
- **Terrassen und Balkon mit Wasseranschluss, Steckdose und Wandauslass**
- **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 8

**INFOS ZUR WOHNUNG**

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 91,4 m²
- **ZIMMER:** 4
- **BALKON:** ca. 10 m²
- **KELLER:** ca. 15,4 m²
- **AUSRICHTUNG:** Nordost und Südwest
- **GESCHOSSE:** KG, EG (Eingang) und DG
- **TG-STELLPLATZ:** 1 PKW-Stellplatz

**Geplante Fertigstellung:** Frühjahr 2027

**Kaufpreis Wohnung:** € 650.000,00
**Kaufpreis Garagenstellplatz (obligatorisch zu erwerben):** € 29.500,00

**Betriebskosten:** ca. € 1,72 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 näherbringen 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. 91,46 m² |
| Nutzfläche: | ca. 106,9 m² |
| Kellerfläche: | ca. 15,44 m² |
| Balkonfläche: | ca. 10 m² |
| Stellplatzfläche: | ca. 12,5 m² |
| Etage: | KG, EG (Eingang) und DG |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 2 |
| Abstellräume: | 1 |
| Keller: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Garagen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen |
| Beziehbar: | Frühjahr 2027 |
| Eigentumsform: | Wohnungseigentum geplant |
| Mobiliar: | optional |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Lagebewertung: | sehr gut |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | Erstbezug |
| Baujahr: | 2027 |
| Energieausweis: | |
| Gültig bis: | 17.03.2035 |
| HWB: | B 44,1 kWh/m²a |
| fGEE: | A++ 0,51 |

# Ausstattung

| | |
|---|---|
| Boden: | Dielen, Estrich, Fliesen, Parkett |
| Befeuerung: | Erdwärme |
| Balkon: | Nordostbalkon / -terrasse |
| Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster |
| Elektrik: | IT-Verkabelung Cat 5, E-Ladestation für KFZ |
| Fernsehen: | Kabel / Satelliten-TV |
| WCs: | Toilette, Gäste-WC |
| Bad: | Bad mit Fenster, Badewanne, Bad mit WC |
| Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Stellplatzart: | Tiefgarage |
| Extras: | Abstellraum |

# Preisinformationen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kaufpreis: | 650.000,00 € | 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: | 23.400,00 € inkl. 20% USt. |

# Weitere Fotos

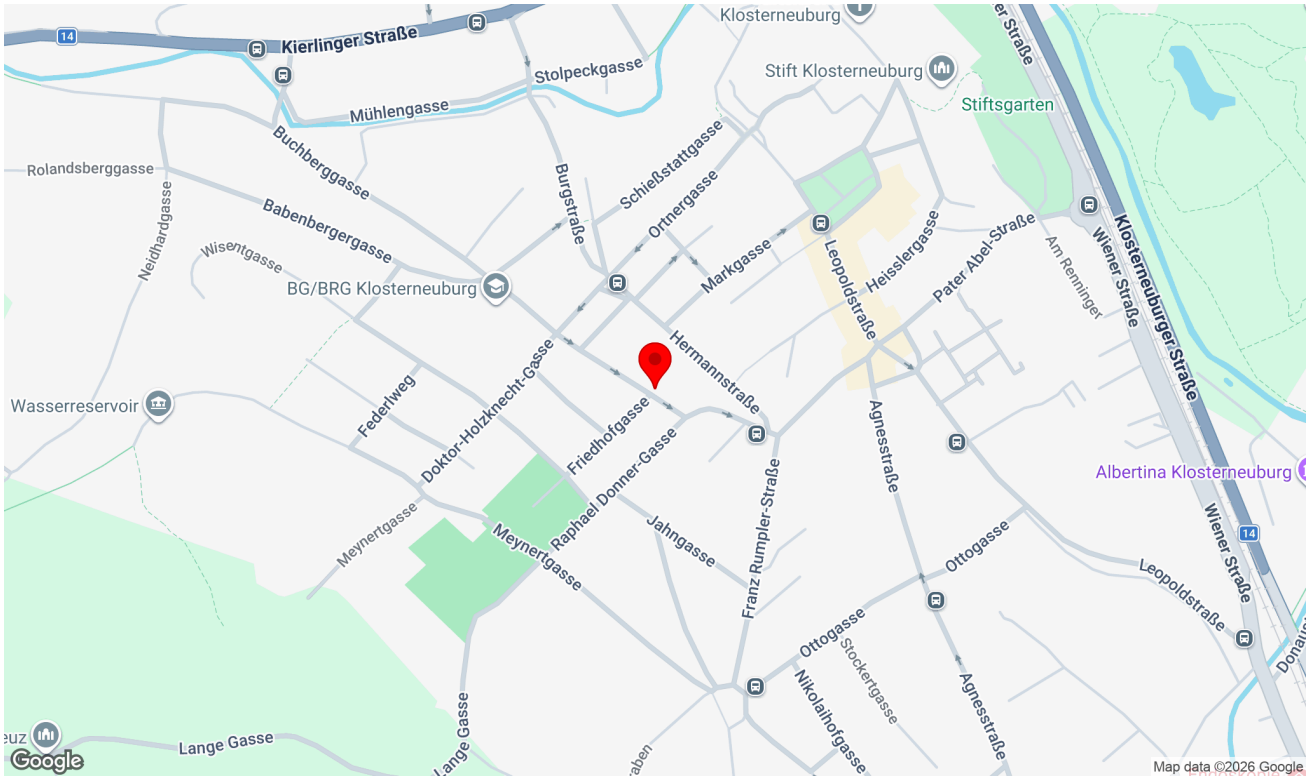






# Lage

Buchberggasse 8/WHG Top 1, 3400 Klosterneuburg




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 525 m |
| Apotheke | 350 m |
| Klinik | 4.200 m |
| Krankenhaus | 550 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 350 m |
| Bäckerei | 350 m |
| Einkaufszentrum | 4.200 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 75 m |
| Straßenbahn | 4.825 m |
| U-Bahn | 6.850 m |
| Bahnhof | 825 m |
| Autobahnanschluss | 3.025 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 100 m |
| Kindergarten | 100 m |
| Universität | 3.300 m |
| Höhere Schule | 6.350 m |

### Sonstige

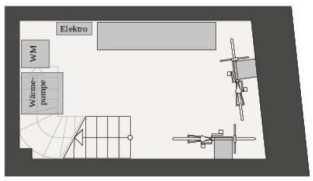
| | |
|---|---|
| Bank | 325 m |
| Geldautomat | 325 m |
| Post | 350 m |
| Polizei | 175 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

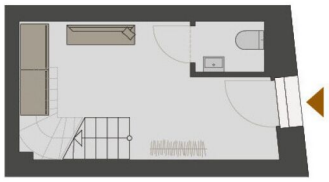
# Pläne

BUCHBERG 8

Version: 10/06/25




KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

TOP NR. 1



STEINBERG

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