Buchberggasse 8/Haus Top 4, 3400 Klosterneuburg | Haus | Objektnummer: 56001

ERSTBEZUG IM ZENTRUM | Exklusives Townhouse auf Eigengrund | 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 IM ZENTRUM | Exklusives Townhouse auf Eigengrund | 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 ZUM TOWNHOUSE

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 131,7 m²
- **ZIMMER/RÄUME:** 5
- **GARTEN:** ca. 60,1 m²
- **TERRASSEN:** ges. ca. 11,7 m²
- **AUSRICHTUNG:** Nordost und Südwest
- **GESCHOSSE:** UG, EG und DG
- **TG-STELLPLATZ:** 1 PKW-Stellplatz (weiterer Stellplatz optional)

Geplante Fertigstellung: Frühjahr 2027

Kaufpreis Townhouse: € 930.000,00
Kaufpreis Garagenstellplatz (obligatorisch zu erwerben): € 29.500,00 (weiterer Stellplatz optional)

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. 131,71 m²
Gartenfläche:	ca. 60,1 m²
Terrassenfläche:	ca. 11,75 m²
Stellplatzfläche:	ca. 12,5 m²
Etage:	UG, EG und DG
Zimmer:	5
Bäder:	3
WCs:	3
Abstellräume:	2
Gärten:	1
Terrassen:	2
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 36,3 kWh/m²a
fGEE:	A++ 0,44

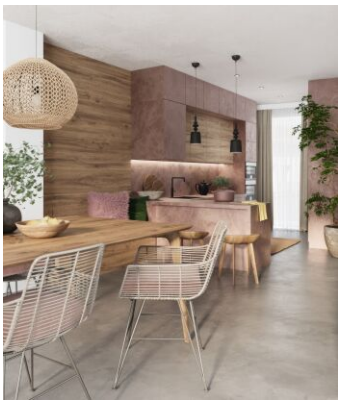
Ausstattung

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, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	Abstellraum, Gartennutzung

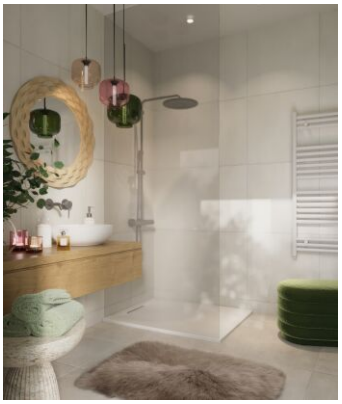
Preisinformationen

Kaufpreis:	930.000,00 €	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:	33.480,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos



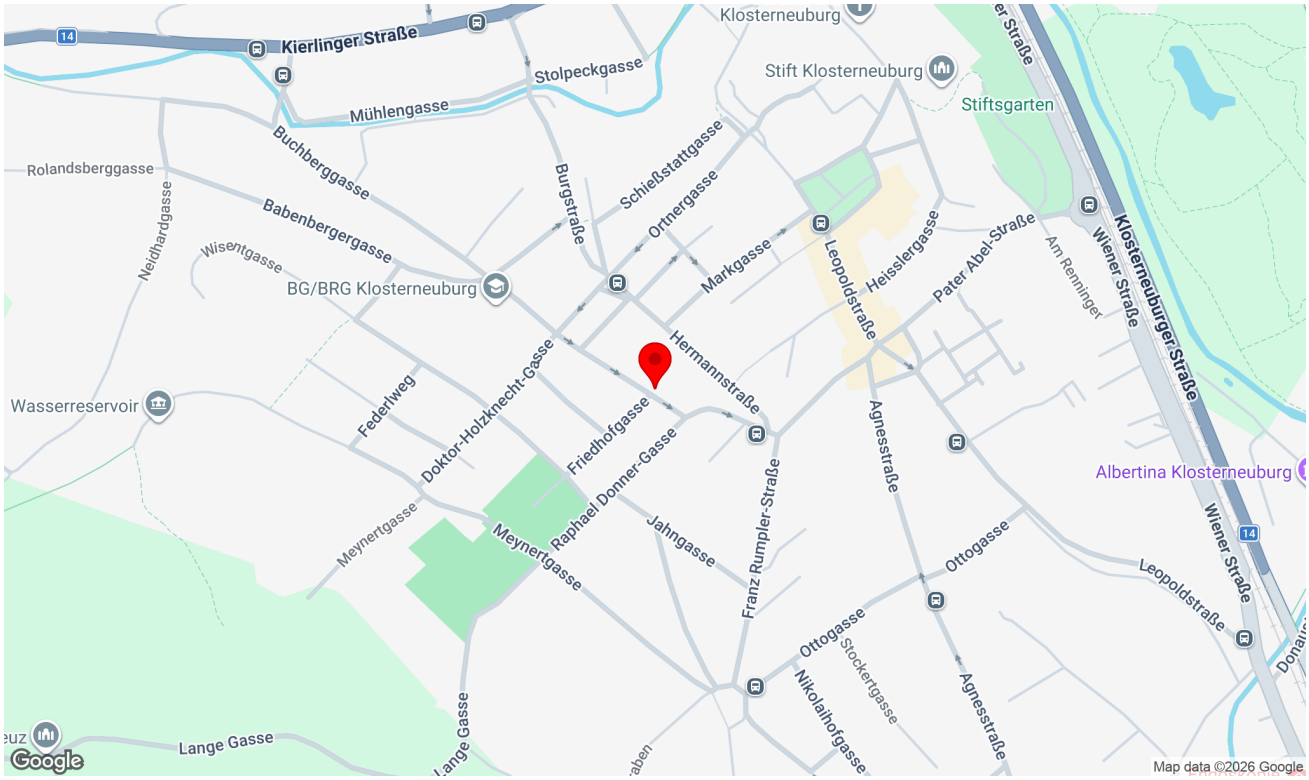






Lage

Buchberggasse 8/Haus Top 4, 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
DACHGESCHOSS
Version: 10/06/25
ERDGESCHOSS
UNTERGESCHOSS
TOP HAUS NR. 4
STEINBERG

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