

**Doppelhaushälfte 2b | Erstbezug in Klosterneuburg  
| Naturteich | Provisionsfrei für den Käufer**



Außenansicht

**Objektnummer: 6729/407**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinbrunnngasse 26-30
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	168,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	2
Garten:	403,67 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A++</b> 0,44
Kaufpreis:	810.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12  
1010 Wien

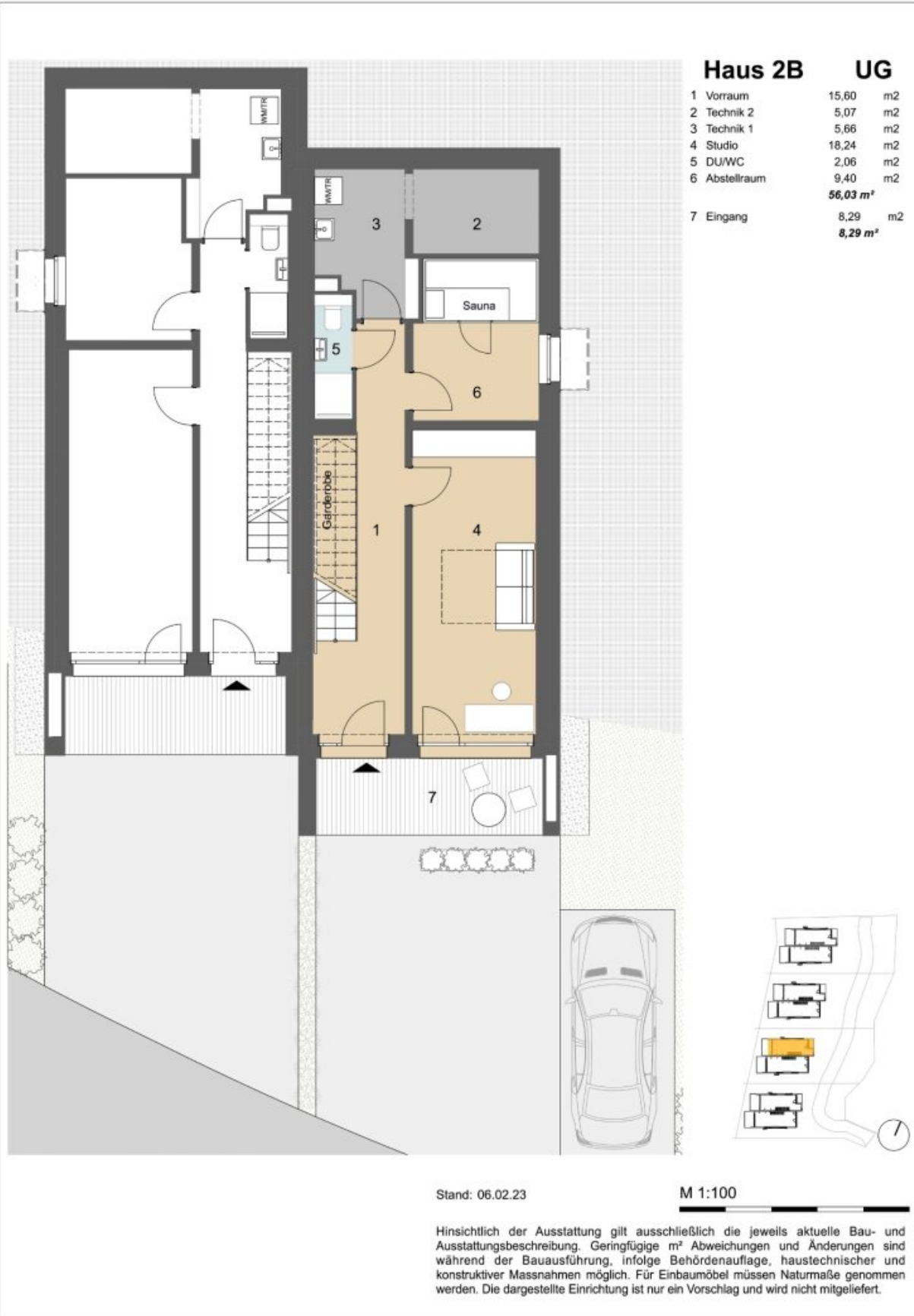




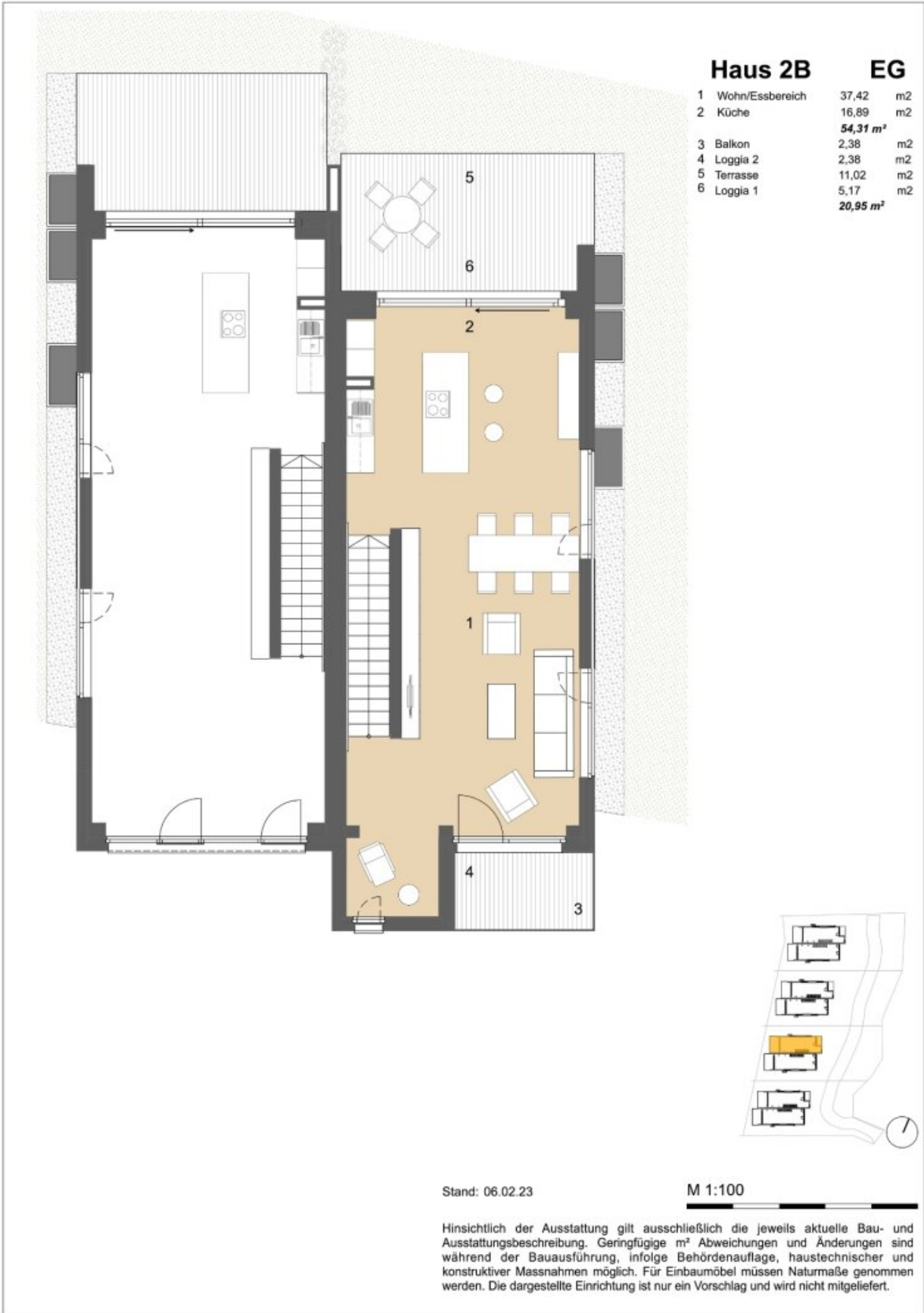








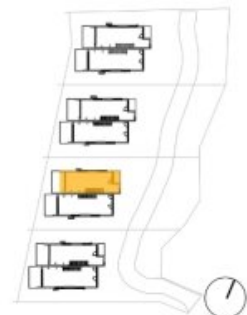






## Haus 2B 1.0G

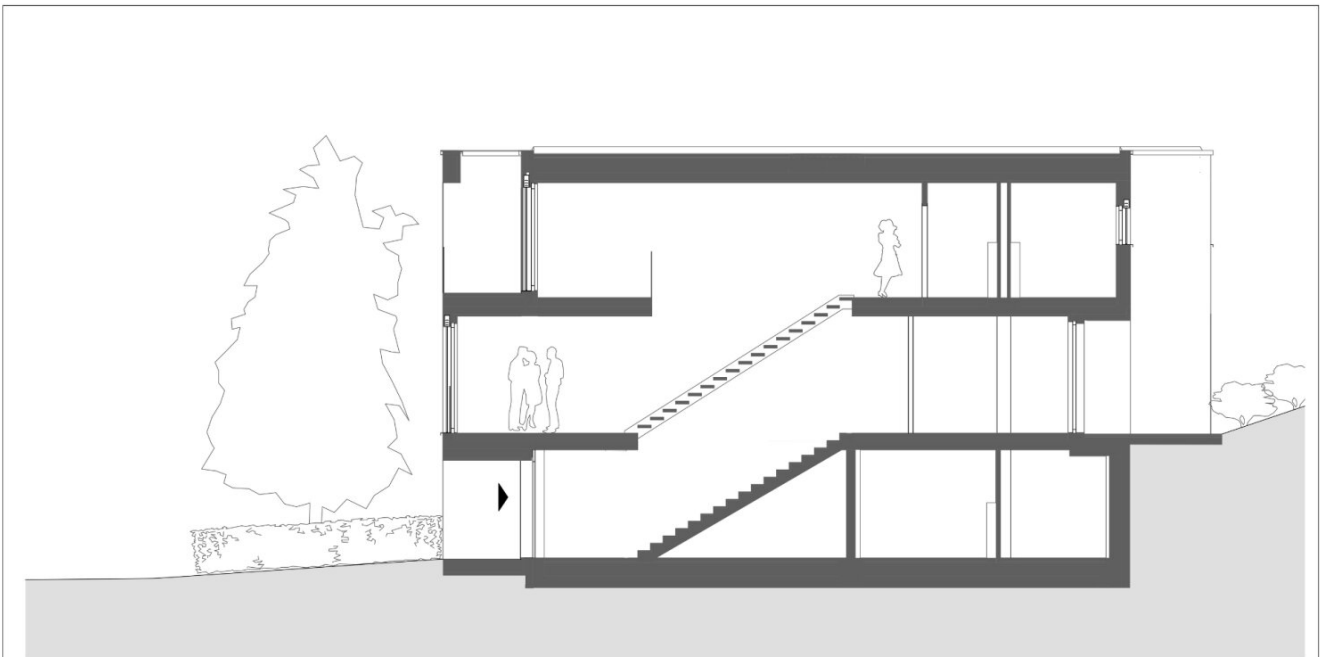
1	Zimmer 3	10,32	m <sup>2</sup>
2	Zimmer 2	10,32	m <sup>2</sup>
3	Zimmer 1	15,24	m <sup>2</sup>
4	Flur	12,63	m <sup>2</sup>
5	DU/WC	3,04	m <sup>2</sup>
6	Bad	4,28	m <sup>2</sup>
		<b>55,83</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
7	Terrasse	3,54	m <sup>2</sup>
8	Balkon	5,25	m <sup>2</sup>
		<b>8,79</b>	<b>m<sup>2</sup></b>



Stand: 06.02.23

M 1:100

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m<sup>2</sup> Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenaufgabe, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.



Schnitt Haus 2B

Stand: 06.05.21

M 1:100



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m<sup>2</sup> Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.



Stand: 27.07.22

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige m<sup>2</sup> Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.

# Objektbeschreibung

## Über das Projekt

In einer äußerst ruhigen Wohnanlage am Rand des Stadtteils Kierling in Klosterneuburg entstehen acht moderne Doppelhaushälften. Jedes Doppelhaus steht auf einem eigenen Grundstück, wobei jeder Haushälfte ein eigener Anteil des Grundstücks zugeordnet ist. Dieses Projekt bietet die Möglichkeit eines nachbarschaftlichen Zusammenlebens inmitten der Natur, nur 25 Minuten vom Stadtzentrum Wiens entfernt. Die Doppelhäuser liegen eingebettet in Schafweiden und dem Naturpark Eichenhain und schaffen somit einen idealen Rückzugsort für Stadtbewohner und Naturbegeisterte.

Die Doppelhäuser werden aus ökologisch-nachhaltigen Materialien erbaut, darunter mineralische Wärmedämmung, heimische Holzkonstruktion, ein Kiesdach und teilweise eine Holzfassade. Zur Beheizung kommt ein nachhaltiges Heizsystem zum Einsatz, bestehend aus einer Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Wohnraumlüftung. Ein Highlight ist außerdem der auf gemeinschaftlichem Grünland errichtete Naturteich mit einer Fläche von etwa 80-100 m<sup>2</sup>, der von allen Eigentümern genutzt werden kann.

## Highlights

- Bodenbelag: Echtholz-Parkettböden, großformatige Fliesen in den Sanitärräumen
- Fenster/Fenstertüren: Alu-Holzfenster 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Alle Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Innentüren mit Holz-Umfassungszargen
- Fußbodenheizung, Luftwärmepumpen für Heizung und Warmwasser
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Entkalkungsanlage
- Vorbereitung für Photovoltaik
- Vorbereitung für Klimatisierung
- Private Zufahrtsstraße
- Gemeinschaftliche Allgemeinfläche mit Biotop

## **Über die Doppelhaushälfte**

Beim Betreten der Doppelhaushälfte durch das Untergeschoss wird man von einem einladenden Vorraum begrüßt, der den Zugang zur Garderobe, dem Gäste-WC mit Dusche, dem Abstellraum und dem Technikraum ermöglicht. Eine Treppe führt ins Hauptgeschoss, das einen geräumigen Wohnbereich beherbergt. Hier erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der eine Küche mit einer Kücheninsel vorsieht. Von diesem Bereich aus gelangen Sie über eine Terrasse in einen angenehmen Eigengarten, der Ihnen ein entspanntes und genießerisches Leben im Freien ermöglicht.

Im Obergeschoss finden Sie drei gemütliche Schlafzimmer vor. Ein großzügiger Gang verbindet die Schlafzimmer miteinander und bietet eine ideale Möglichkeit zur Einrichtung einer Leseecke oder eines Arbeitsbereichs. Zusätzlich grenzt ein Balkon sowohl an den Flur als auch an eines der Zimmer, was Ihnen zusätzlichen Freiraum für Entspannung und Erholung bietet. Es stehen Ihnen ein allgemeines Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und WC zur Verfügung, welches direkt von einem der Zimmer aus zugänglich ist.

Kaufpreis: € 810.000,- zzgl. € 30.000,- Aufschließungskosten

### **Raumaufteilung im Erdgeschoss**

- Offener Wohnbereich mit 37,42 m<sup>2</sup>
- Küche mit 16,89 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 11,02 m<sup>2</sup>
- Loggien mit 7,55 m<sup>2</sup>
- Balkon mit 2,38 m<sup>2</sup>

### **Raumaufteilung im Obergeschoss**

- Zimmer 1 mit 15,24 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit 10,32 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 mit 10,32 m<sup>2</sup>
- Flur mit 12,63 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche sowie WC mit 3,04 m<sup>2</sup>

- Badezimmer mit Badewanne sowie WC mit 4,28 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 3,54 m<sup>2</sup> bei Zimmer 3 und Flur
- Balkon mit 5,25 m<sup>2</sup> bei Zimmer 3 und Flur

### **Raumaufteilung im Untergeschoss**

- Vorraum mit 15,60 m<sup>2</sup>
- Technik 1 mit 5,66 m<sup>2</sup>
- Technik 2 mit 5,07 m<sup>2</sup>
- Studio mit 18,24 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche sowie WC mit 2,06 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 9,40 m<sup>2</sup>
- Eingang mit 8,29 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <550m

Apotheke <575m

Klinik <2.400m

Krankenhaus <3.775m

### **Kinder & Schulen**

Schule <625m

Kindergarten <750m

Universität <1.150m

Höhere Schule <8.575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <575m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <7.850m

### **Sonstige**

Bank <3.675m

Geldautomat <3.675m

Post <650m

Polizei <3.850m

### **Verkehr**

Bus <575m

Straßenbahn <7.450m

U-Bahn <9.225m

Bahnhof <3.525m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap