

## **7- Zimmer Wohnung mit Möglichkeit zur Trennung | Klosterneuburg | Eigengarten und Terrasse**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/390**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Renninger 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	146,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	5
Garten:	201,86 m <sup>2</sup>
Keller:	3,60 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	1.156.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Avana Real Estate GmbH

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















TOP 1.06



1	VR	
2	AR	
3	WC	
4	BachWC	
5	Z 1	
6	Z 2	
7	WKG	
8	VR	
9	AR	
10	Flur	
11	Du/WC	
12	BachWC	
13	WKG	
14	Z 1	
15	Z 2	
16	Z 3	
17	Terrasse	
18	Terrasse	
19	Terrasse	
20	Terrasse	53,03 m <sup>2</sup>
21	Terrasse	
22	Loggia	
23	Eigengarten	199,48 m <sup>2</sup>
24	Eigengarten im Gefälle	2,38 m <sup>2</sup>
		<b>146,17 m<sup>2</sup></b>

ER 6



ÜBERSICHT 1.0G



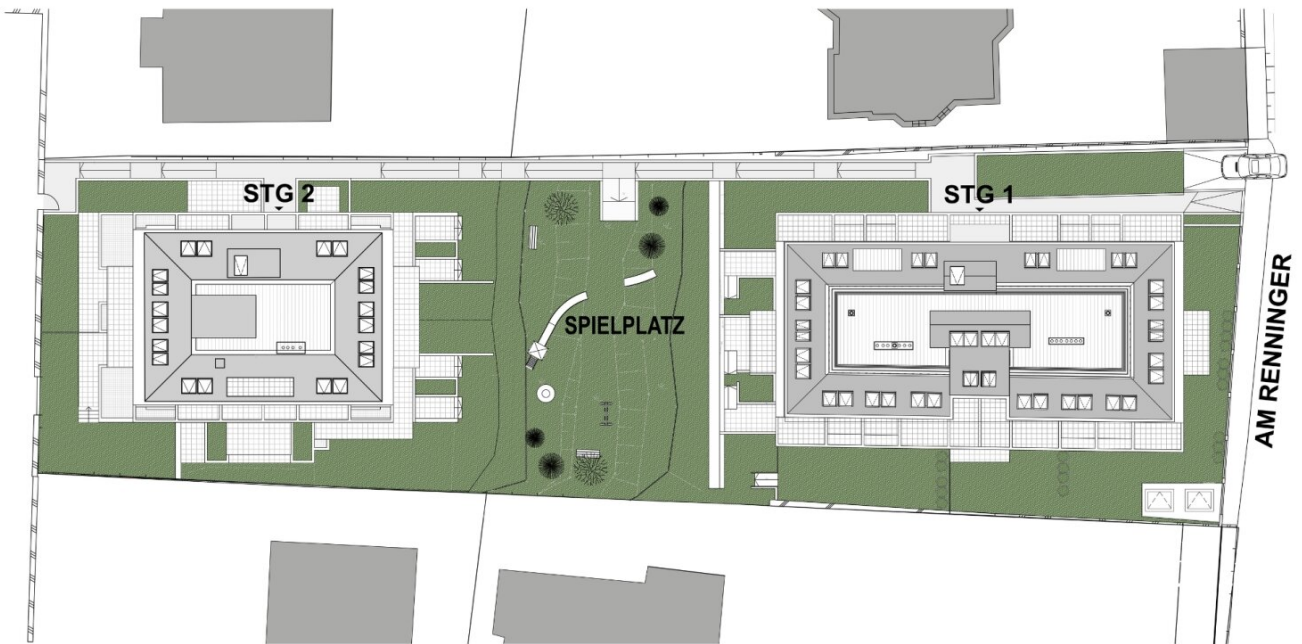
ÜBERSICHT EG

Stand: 29.08.22

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.



Stand: 28.01.21

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 Behördenaufgabe, 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

Dieses Neubauprojekt mit 27 exquisit ausgestatteten Eigentumswohnungen entsteht in Klosterneuburg, genauer gesagt in der Nähe des Stifts. Die Wohnungen sind durchdacht gestaltet und bieten eine Vielfalt an Grundrissen. Von kompakten Einzimmerwohnungen mit separatem Schlafbereich (ab ca. 35 m<sup>2</sup>) bis hin zu großzügigen 4- und 5-Zimmerwohnungen (ca. 185 m<sup>2</sup>) ist für jeden Bedarf etwas dabei. Die Wohnungen zeichnen sich durch großzügige Freiflächen aus, darunter Eigengärten, Balkone und Terrassen, die nach Süden, Osten und Westen ausgerichtet sind. Von hier aus genießt man einen direkten Blick auf das historisch bedeutende Chorherrenstift mit seinen barocken Gärten oder auf die Auwälder und den Bisamberg.

Das Wohnprojekt "Am Renninger" liegt in einer etablierten Wohngegend in Klosterneuburg, in der Nähe des Stadtzentrums. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich eine Vielzahl von Annehmlichkeiten wie Nahversorger, Banken, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Bewohner profitieren außerdem von der Nähe zu öffentlichen Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien, die in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Dadurch wird das Wohnprojekt "Am Renninger" zu einem idealen Wohnort, sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger, die von den Vorteilen einer erstklassigen Lage profitieren möchten.

## Highlights

- Bodenbelag: Echtholz-Parkettböden, großformatige Fliesen in den Sanitärräumen
- Fenster/Fenstertüren: Alu-Holzfenster-3Scheiben-Isolierverglasung
- Alle Fenster mit Sonnenschutz, gemäß Bauphysik
- Innentüren mit Holzumfassungszargen
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Multisplit-Klimaanlagen in den Dachgeschosswohnungen
- Paketempfangsboxen im Eingangsbereich
- Begrünte Begegnungszone mit Kinderspielplatz
- ausreichend Fahrrad- und Kinderwagenräume

- 27 PKW Stellplätze

## **Über die Wohnung**

Diese außergewöhnliche Immobilie besticht mit einer großzügigen Wohnfläche von ungefähr 146 m<sup>2</sup>, die sich geschickt auf einer Ebene im 1. Obergeschoss erstreckt. Diese Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, den Raum nach Ihren Bedürfnissen anzupassen. Mit einer optionalen Teilungsmöglichkeit eignet sie sich perfekt für Familien oder Paare, die zusätzlichen Platz benötigen, sei es für ein separates Büro oder andere individuelle Vorstellungen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist eine wahre Augenweide und ermöglicht einen direkten Zugang zur Terrasse, die wiederum in den bezaubernden Eigengarten übergeht. Hier haben Sie die Möglichkeit, entspannte Stunden im Freien zu verbringen, von der umgebenden Natur inspiriert zu werden oder Ihre grünen Daumenfertigkeiten zu entfalten. Der Garten bietet eine ideale Rückzugsmöglichkeit, um dem Alltagsstress zu entkommen und die Ruhe und Schönheit der Umgebung zu genießen.

Die Wohnung beeindruckt nicht nur durch ihre großzügige Gestaltung, sondern auch durch ihre Vielseitigkeit. Mit insgesamt sieben Zimmern haben Sie genügend Platz, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Darüber hinaus stehen Ihnen drei Badezimmer zur Verfügung, um den Komfort für Sie und Ihre Familie oder Gäste zu maximieren. Zusätzlich gibt es zwei geräumige Abstellräume, um Ihre persönlichen Gegenstände ordentlich zu verstauen.

## **Die Raumaufteilung im Detail**

- Offene Wohnküche mit ca. 27,60 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 mit ca. 10,50 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit ca. 10,55 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 mit ca. 10,67 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC mit ca. 2,72 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne und WC mit ca. 5,16 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit ca. 1,17 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit ca. 3,55 m<sup>2</sup>
- Flur mit ca. 8,23 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit ca. 26,99 m<sup>2</sup>



- Zimmer 1 mit ca. 10,15 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit ca. 11,38 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne und WC mit ca. 7,60 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit 1,46 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit ca. 1,27 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit ca. 6,80 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 Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m<sup>2</sup> verstehen sich als ca. 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 <500m

Apotheke <400m

Klinik <4.550m

Krankenhaus <600m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <525m  
Universität <3.325m  
Höhere Schule <6.275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <3.725m

### **Sonstige**

Bank <225m  
Geldautomat <225m  
Post <225m  
Polizei <400m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <4.400m  
U-Bahn <6.725m  
Bahnhof <350m  
Autobahnanschluss <2.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap