

## **Exklusive Town Häuser im malerischen Weidling belagsfertig**



Aussicht

**Objektnummer: 141/80625**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Weidling
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	45,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	810.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Sara Hufnagl**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49 667

H +43 676 834 34 667

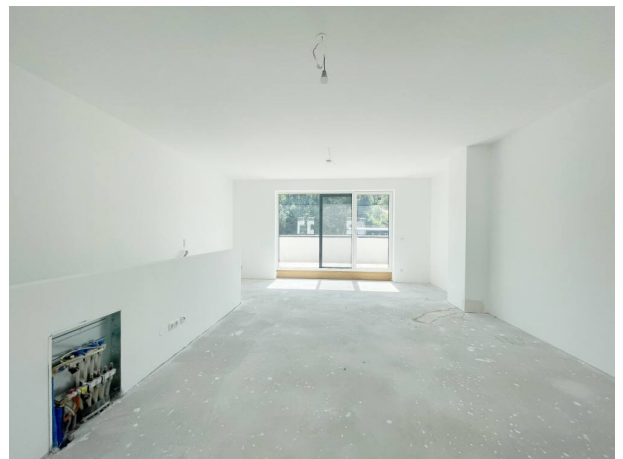
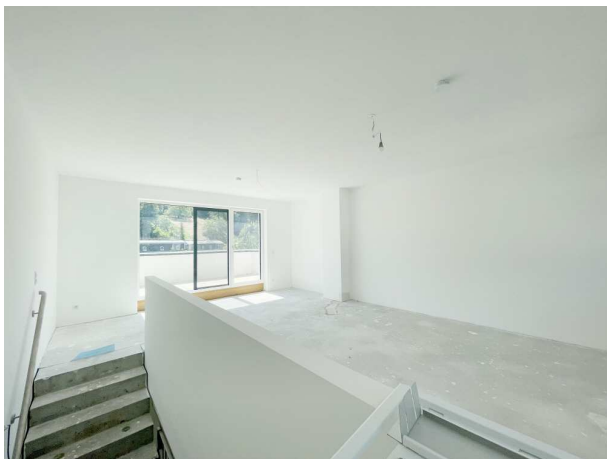


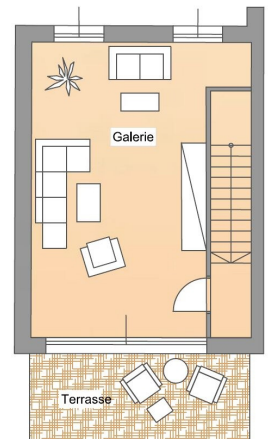
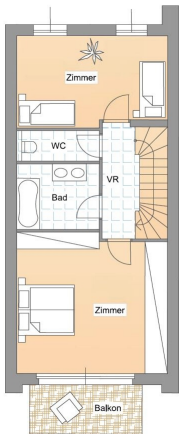
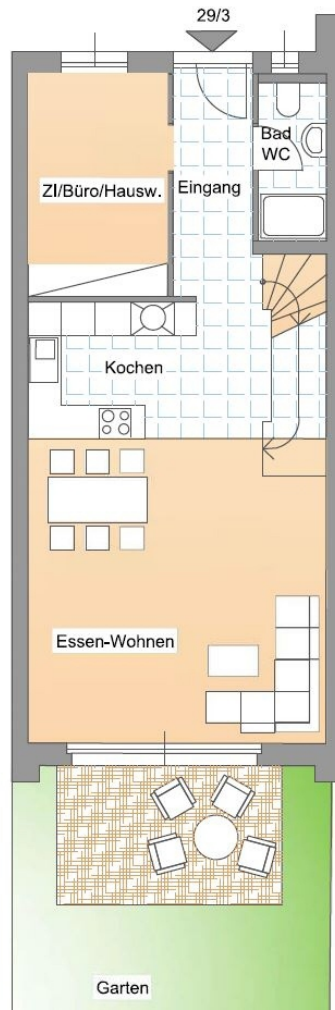
Mitglied des  
immobilienring.at

















## Objektbeschreibung

Im malerischen Weidling, eingebettet in die grüne Idylle der umliegenden Landschaft und mit dem Weidlingbach vor dem Haus, sorgt dieses zum Verkauf stehende Projekt für die perfekte Kombination aus ländlichem Charme und städtischen Vorzügen!

Um dem ländlichen Flair gerecht zu werden, stehen insgesamt **8 hochwertig ausgestattete und geplante Townhäuser** zum Verkauf. Diese sind entweder **belags- oder schlüsselfertig** erhältlich, um Ihren individuellen Präferenzen gerecht zu werden. Für detaillierte Informationen zur Ausstattung können wir Ihnen gerne die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zusenden.

Die Größen der Einheiten variieren **zwischen ca. 111m<sup>2</sup> und ca. 267m<sup>2</sup>**, aufgeteilt auf **4 bis 7 Zimmer**, und bieten somit eine Vielzahl von Optionen, die jedem Bedarf gerecht werden. Jedes Haus bietet Außenflächen wie **Balkone und/oder Terrassen sowie einen Garten**, die das Entspannen in der Sonne und das Genießen der Natur direkt von zu Hause aus ohne viel Aufwand ermöglichen. Top 29-1 bietet darüber hinaus noch einen **Pool** auf der Dachterrasse.

Die **Top 29-3** besticht durch ihre großzügigen **vier Zimmern** auf **etwa 152,35 m<sup>2</sup>**, verteilt auf das **Erdgeschoss** sowie das **erste und zweite Obergeschoss**.

Genauere Informationen zu den Einheiten finden Sie in der folgenden Preisliste. Zur Ausstattung der Anlage gehören außerdem eine **Garage** mit 7 Doppelparkern (Kaufpreis 40.000 €) und einem Einzelstellplatz (25.000 €), ein **Fahrradabstellraum** sowie **Kellerabteile** und **Abstellräume**.

Um dem naturnahen Charakter der Anlage gerecht zu werden, ist eine **Heizung mit Luftwärmepumpe** vorgesehen. Zusätzlich ist eine Kühlung im Dachgeschoss vorhanden.

### Lagebeschreibung:

Zentral gelegen im idyllischen Weidling in Klosterneuburg, entlang der Hauptstraße, kommt dieses hochwertige Projekt, welches das **moderne Leben nahtlos in den ländlichen Charme einfügt**, zum Verkauf!

Weidling, ein begehrter Rückzugsort, verkörpert eine harmonische Verschmelzung von zeitgemäßem Lebensstil und rustikalem Charme. Die Bewohner genießen die **Ruhe des Landlebens** und profitieren gleichzeitig von der **Nähe zu Wien** und seinen urbanen Annehmlichkeiten. Durch die hervorragende Anbindung ist man mit dem Auto in etwa 10 Autominuten im 19. Bezirk und in 20-30 Minuten im Zentrum Wiens.

Als Teil der Gemeinde Klosterneuburg, mit etwa 3.300 Einwohnern, besticht Weidling durch seine hervorragende Lebensqualität. Das malerische Dorf bietet ein **großes Angebot an Freizeitaktivitäten** und durch seine **ausgebaute Infrastruktur** gestaltet sich das Leben für die Bewohner sehr bequem! Supermärkte für den täglichen Bedarf, lokale Geschäfte, ein Baumarkt und vieles mehr sind für die Bewohner leicht erreichbar. Darüber hinaus steht Familien eine große Auswahl an Kinderbetreuungseinrichtungen (Kindergärten und Volksschulen) zur Verfügung, während eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen in Klosterneuburg und Wien qualitativ hochwertige Schulooptionen garantieren. Für Weinliebhaber bietet Weidling ein reiches weinbauliches Erbe, mit Klosterneuburg, dessen Winzer für ihre Qualitätsweine weit über die Grenzen hinaus bekannt sind. Eine große Auswahl an Heurigen lädt zu dem ein oder anderen Glas Wein ein!



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.