

**Erstbezug - Modernes Reihenhaus mit Garten, Balkone,  
Terrasse, Garage & gehobener Ausstattung!**



**Objektnummer: 5399**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	34,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,39 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Hanzl**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361401466







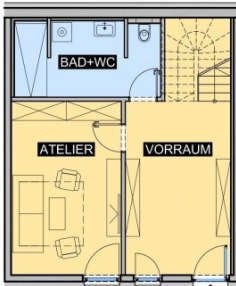




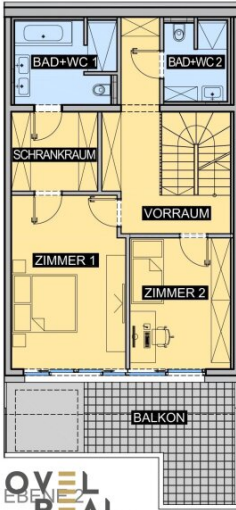
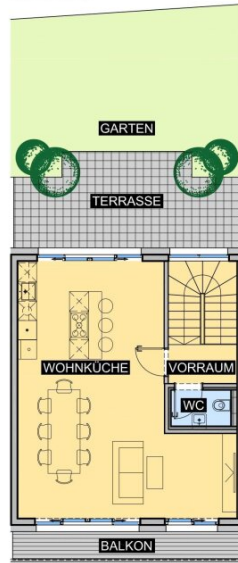
NOVEL  
REAL

# TOP 1D

EBENE 1



EBENE 3



**EBENE 1**

**VORRAUM**  
PARKETT  
22.81 M2  
**ATELIER**  
PARKETT  
18.56 M2  
**BAD+WC**  
FLIESEN  
10.50 M2  
**WOHNFLÄCHE** 51.87 M2

**EBENE 2**

**VORRAUM**  
PARKETT  
12.42 M2  
**ZIMMER 1**  
PARKETT  
18.95 M2  
**SCHRANKRAUM**  
PARKETT  
6.68 M2  
**BAD+WC 1**  
FLIESEN  
8.07 M2  
**ZIMMER 2**  
PARKETT  
12.82 M2  
**BAD+WC 2**  
FLIESEN  
4.85 M2  
**WOHNFLÄCHE** 63.79 M2  
**BALKON**  
FLIESEN  
13.85 M2

**EBENE 3**

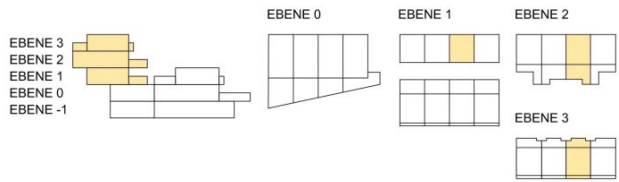
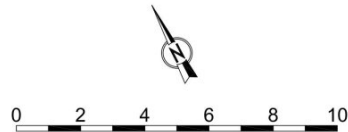
**VORRAUM**  
PARKETT  
2.57 M2  
**WOHNKÜCHE**  
PARKETT  
42.55 M2  
**WC**  
FLIESEN  
2.11 M2  
**WOHNFLÄCHE** 47.23 M2  
**GARTEN**  
34.03 M2  
**TERRASSE**  
FLIESEN  
18.74 M2  
**BALKON**  
HOLZ  
6.23 M2

**WOHNFLÄCHE TOP 1D**

**162.89 M2**

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. Planungsstand 05. März 2024

NOVEL  
EBENEN  
REAL



## Objektbeschreibung

**Nachhaltiges Wohnen mit fantastischem Fernblick in Klosterneuburg im Ortsteil Kierling, lassen Sie sich von dem in den Südhang gebauten innovativem Neubaukonzept beeindrucken.**

Acht moderne Häuser, aufgeteilt in zwei Blöcke, wurden in den Südhang einer malerischen Gegend gebaut und bieten nicht nur einen traumhaften Ausblick, sondern auch eine Fülle von ökologischen und hochwertigen Features.

Das Herzstück dieses Neubaukonzepts ist zweifellos seine moderne Architektur, die sich nahtlos in die natürliche Umgebung einfügt. Die Gebäude fügen sich harmonisch in den Hang ein und ermöglichen so einen atemberaubenden Panoramablick auf die umliegende Landschaft. Die großflächigen Fensterfronten und Balkone in allen Häusern maximieren den Lichteinfall und lassen die Bewohner die Natur in vollen Zügen genießen.

Jedes der acht Häuser verfügt über urbane Außenflächen, sei es ein privater Garten oder eine geräumige Terrasse. Darüber hinaus gibt es gemeinschaftliche Grünflächen, die von den Bewohnern genutzt werden können. Diese bieten Raum für Aktivitäten im Freien, Picknicks oder einfach nur zum Entspannen inmitten der Natur.

Das Neubaukonzept setzt auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Alle Häuser werden mit einer modernen Luft-Wärme-Pumpe beheizt, die erneuerbare Energie aus der Luft gewinnt. Diese umweltfreundliche Heizmethode trägt nicht nur zum Umweltschutz bei, sondern senkt auch die Heizkosten für die Bewohner.

Die Innenausstattung der Häuser ist ein weiteres Highlight dieses Neubaukonzepts. Echtholz Parkettböden schaffen eine warme und gemütliche Atmosphäre, während die offenen Grundrisse und die Verwendung hochwertiger Materialien ein modernes und komfortables Wohngefühl vermitteln. Die Architekten haben großen Wert auf eine durchdachte Raumgestaltung und lichtdurchflutete Räume gelegt, die den Bedürfnissen einer modernen Familie gerecht werden.

Für die Bewohner stehen PKW-Stellplätze im Kellergeschoss zur Verfügung. Dies ermöglicht nicht nur einen bequemen Zugang zu den Wohnungen, sondern sorgt auch dafür, dass die oberirdischen Flächen frei von Fahrzeugen sind, was das ästhetische Erscheinungsbild der Anlage erhöht. Ein Outdoorküche und ein Hundewaschsalon in den Gemeinschaftsbereichen runden das Portfolio ab.

Insgesamt bietet dieses Neubaukonzept nicht nur ein traumhaftes Wohnambiente, sondern auch ein nachhaltiges und umweltfreundliches Wohnkonzept. Die Kombination aus moderner Architektur, ökologischer Beheizung, hochwertiger Ausstattung und einem atemberaubenden Blick auf die Umgebung macht dieses Projekt zu einer einzigartigen Gelegenheit für all

diejenigen, die nach einem harmonischen und nachhaltigen Zuhause suchen. Leben Sie Ihren Traum und genießen Sie die Schönheit der Natur in Ihrem neuen Zuhause.

### **Lage und Umgebung:**

Der Bezirk Kierling liegt im Nordosten von Klosterneuburg und erstreckt sich entlang des rechten Donauufers. Diese Lage bietet nicht nur eine atemberaubende Aussicht auf die Donau und das umliegende Hügelland, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Gebiete. Die Nähe zur Hauptstadt Wien macht es zu einer attraktiven Wahl für Pendler, die in der Stadt arbeiten, aber die Vorzüge eines ruhigeren Lebens im Grünen genießen möchten.

Die Lage am Donauufer bietet den Bewohnern auch Zugang zu einer Fülle von Natur und Erholungsmöglichkeiten. Der Donauradweg erstreckt sich entlang des Flusses und bietet ideale Bedingungen für Radfahrer und Spaziergänger. Der nahegelegene Wienerwald lädt zu Wanderungen und Erkundungstouren ein, während der Donaustrand im Sommer ein beliebter Ort zum Entspannen und Sonnenbaden ist.

Die Umgebung beherbergt mehrere Schulen und Kindergärten, die Bildungseinrichtungen für Kinder jeden Alters bieten. Des Weiteren passiert in Klosterneuburg innovative Forschungsarbeit auf unterschiedlichen Gebieten, durch verschiedenste wissenschaftliche Institutionen. Das Institute of Science and Technology Austria (ISTA), das Konrad-Lorenz-Institute und die Höhere Bundeslehranstalt und Bundesamt für Wein- und Obstbau bilden die Speerspitze des Wissenschaftsstandortes. Aber auch die Lebensmittelversuchsanstalt sowie weitere Unternehmen und Bibliotheken ([Öffentliche Bibliothek der Pfarre St. Martin](#), [Öffentliche Bücherei Kierling](#), [Stiftsarchiv Klosterneuburg](#), [Stiftsbibliothek Klosterneuburg](#)) tragen zum Wissenschaftsstandort Klosterneuburg bei. Die hier durch modernste Forschung und Entwicklung gewonnenen Erkenntnisse und Ergebnisse finden regelmäßig internationale Beachtung und Anerkennung.

Darüber hinaus sind die Bewohner nur eine kurze Fahrt von Klosterneuburgs renommierten Kunst- und Kulturzentren entfernt, darunter das Stift Klosterneuburg und das Essl Museum, die eine breite Palette von kulturellen Aktivitäten und Ausstellungen anbieten. Alles in allem zeichnet sich die Gegend durch eine lebendige Gemeinschaft aus, die stolz auf ihre Geschichte und ihr Zusammengehörigkeitsgefühl ist. Es gibt zahlreiche Veranstaltungen und Festivals im Laufe des Jahres, die die Bewohner zusammenbringen und die Atmosphäre des Bezirks noch weiter bereichern.

Insgesamt bietet die Wohngegend eine einzigartige Mischung aus Geschichte, Natur, Bildung und Kultur. Die Bewohner schätzen die ruhige Lebensweise in dieser charmanten Umgebung und die gleichzeitig hervorragende Anbindung an die nahegelegene Stadt Wien. Es ist zweifellos ein Ort, an dem man das Beste aus beiden Welten genießen kann.

### **Öffentlicher Verkehr:**



Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt durch die Kierlinger Hauptstraße (Intervall 10 Minuten, Endstation U4 Heiligenstadt) sowie durch eine Busverbindung direkt am Ölberg (Intervall 30 Minuten, Endstation U4 Heiligenstadt). Der Bahnhof Klosterneuburg- Kierling ist mit dem Auto in circa 10 Minuten zu erreichen er liegt auf der Strecke der Franz-Josefs-Bahn es werden die Schnellbahnen der Linie S40 nach Kritzendorf und nach Wien zum Franz Josefs Bahnhof bedient. Busverbindungen nach Maria Gugging, Höflein an der Donau und Wien Heiligenstadt sind direkt vom Bahnhof Klosterneuburg Kierling aus gut erreichbar. Am Bahnhof Heiligenstadt haben Sie Anschluss zur U-Bahn Linie U4 und Regionalzügen, somit erreichen sie die Wiener Innenstadt bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

### **Beschreibung Haus 1D:**

Das exklusive Einfamilienhaus gewährt eine gesamte Wohnfläche von ca. 162,89 m<sup>2</sup>. Es bieten sich auf 3 Ebenen folgende Räumlichkeiten: 4 Zimmer, 1 Terrasse mit Zugang zum Garten, 1 Outdoorküche, 2 Balkone, 3 Badezimmer, 4 Toiletten, 1 Schrankraum und 1 großer Vorraum. Durch die ausgezeichnete Raumaufteilung eignet sich das Haus perfekt für Familien und Paare. Auf Ihrer großzügigen Terrasse mit Zugang zum Garten und auf den beiden Balkone haben Sie die Möglichkeit Ihre grüne Oase nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten.

### **Raumaufteilung:**

#### **Ebene 1:**

- Großer Eingangsbereich
- Zimmer für welches sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten anbieten z.B. als weiteres Kinder/Jugendzimmer, Arbeitszimmer/Büro, Hobbyraum, Gästezimmer, Atelier und vieles mehr.
- Separates Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette
- Stiegenaufgang ins 1.OG

#### **Ebene 2:**

- Masterbedroom mit Ausgang auf den Balkon, angrenzenden begehbaren Kleiderschrank und En-Suite Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette

- Zimmer mit Zugang zum Balkon
- Separates Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette

### **Ebene 3:**

- Urbane Wohnküche mit Essbereich und Ausgang auf Terrasse und weiter in den Garten und Zugang zum Balkon
- Separate Toilette

### **Ausstattungsmerkmale:**

- Ziegelmassivhaus
- Wärmedämmfassade
- Personenaufzug vom Kellergeschoß bis 1. Obergeschoß
  - Stiegenhaus mit behindertengerechten Aufzug
- Luft- Wasser- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Parkettböden in den Wohn und Schlafräumen

- Weitzer Parkett
  
- Feinsteinzeug im Eingangsbereich, Küche, Speis, Bäder, Toiletten und Technikraum
  
- Sanitärausstattung von namhaften Herstellern
  - Villeroy & Boch
  
  - Grohe
  
- Kunststoff Alu Fenster/Terrassentüren (3-fach verglast)
  - Elektrische Außenrolläden
  
- Jedes Haus wird mit einer eigenen Outdoorküche ausgestattet
  
- Vorbereitung für Sat-Anlage, inkl. Verkabelung in jedes Zimmer und den Technikraum
  
- Videogegensprechanlage



- Waschmaschinen- & Kondenstrockner Anschluss (Fabrikat Hans-Grohe)
  - kann in Bad, Dusche oder Abstellraum situiert werden
  
- Außenbereich gärtnerisch gestaltet
  - Frostsicherer Wasseranschluss
  - Stromanschluss (absperrbar)

### **Gemeinschaftliches Kellergeschoß:**

- Garage
  
- Hundewaschsalon
  
- Kinderwagenraum
  
- Fahrradabstellraum
  
- Technikräume
  
- Kellerabteile

Gerne senden wir Ihnen die gesamte Preisliste zu, sobald Sie uns Ihre Kontaktdaten mitteilen.

Machen Sie sich ein Bild von Ihrem neuen Zuhause und kontaktieren Sie für einen Besichtigungstermin oder nähere Infos Frau Tatiana Hanzl via Telefon Nr. +43 677 619 59 633 oder per E-Mail an th@novel-real.at

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <5.000m  
Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.500m

Post <1.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap