

**Moderne Terrassenwohnung in Klosterneuburg - Wohnen  
mit Stil und Komfort für nur 290.000 €!**



**Objektnummer: 894**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,85
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,11 €
<b>Heizkosten:</b>	71,66 €
<b>USt.:</b>	27,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



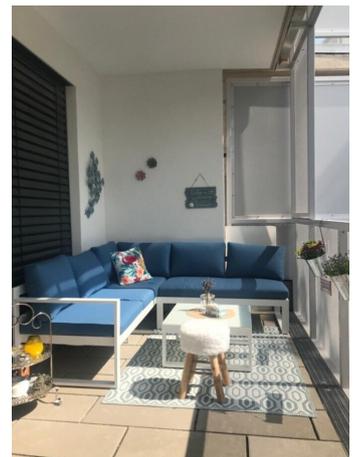
**Mag. Daniela Bennier**

DIE IMMOBILIEN GmbH  
Wienerstraße 134  
3400 Klosterneuburg











\_\_\_\_\_

## Objektbeschreibung

### **LOGGIAWOHNUNG TOP 5 IM 1.OG.**

WOHNFLÄCHE ca. 56,23 m<sup>2</sup>

LOGGIA ca. 12,24 m<sup>2</sup>

ZIMMER 2

**KAUFPREIS € 290.000,-**

**MONATL.BAURECHT € 115,59**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Klosterneuburg, dem malerischen Städtchen in Niederösterreich. In ruhiger Lage, nur 20 Minuten von der pulsierenden Hauptstadt Wien entfernt, erwartet Sie eine moderne und gepflegte Loggiawohnung der Extraklasse. Mit einer Fläche von 56,23m<sup>2</sup> und zwei Zimmern bietet diese Wohnung alles, was Sie sich für Ihr neues Leben wünschen.

Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung. Der Kaufpreis von 290.000,00 € ist mehr als angemessen für diese einzigartige Immobilie. Doch lassen Sie uns einen Blick ins Innere werfen, um die wahre Schönheit dieser Wohnung zu entdecken.

Sie betreten die Wohnung und gelangen direkt Der offene Wohn- und Essbereich mit einer modernen Wohnküche bietet ausreichend Platz zum Entspannen und für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Die großen Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Raum ein offenes und luftiges Ambiente. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung ein edles und zeitloses Design. Neben der Küche befindet sich ein praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum, auch die Waschmaschine findet hier Platz.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die gemütliche, ruhige und nahezu uneinsichtige Loggia. Genießen Sie hier Ihren Morgenkaffee oder lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen. Hier lässt es sich wunderbar entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Die Wohnung verfügt über ein modernes Badezimmer mit einer Badewanne, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Hier können Sie sich zurückziehen und in Ruhe entspannen.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die Garage, die Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Auto bietet. Außerdem verfügt das Mehrfamilienhaus über einen Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die die ruhige und idyllische Umgebung von Klosterneuburg schätzen, aber dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Orte wünschen. Eine Bushaltestelle und der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar. In der Nähe finden Sie auch alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien.

Überzeugt von dieser Terrassenwohnung in Klosterneuburg? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnen, idyllischer Lage und guter Infrastruktur. Hier können Sie Ihren Traum vom eigenen Zuhause wahr werden lassen. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen Lebensabschnitt begleiten zu dürfen.

## **AUSSTATTUNG.**

Parkett- und Fliesenböden

Holz-Alufenster, 3-fach verglast, elektr. Außenjalousien

Markensanitär in den Nassbereichen

Zentralheizung, Fußbodenheizung

Video-Gegensprechanlage

Tiefgarage

Kinderwagen- und Fahrradraum

Energiekennzahl: 30,4 kWh/m<sup>2</sup> a, 0,85 fGEE

## **TOP LAGE.**

Ein Zuhause für alle Altersstufen und jede Lebenslage im Herzen von Klosterneuburg. Die Lage eignet sich optimal zur Erfüllung der eigenen Wohnträume oder auch als Vermögensanlage. Wohnen mitten im historischen Zentrum von Klosterneuburg bedeutet hier ein angenehmes Zusammenspiel aus Urbanität und langer Tradition. In direkter Nachbarschaft zum Stift und Rathausplatz genießt man die **perfekte Infrastruktur** was Einkaufen, Kulinarik und Kultur betrifft, direkt vor der Tür. Das **Bildungsangebot** für Familien mit Kindern lässt mit

Kindergärten und diversen Schulen für alle Altersstufen keine Wünsche offen. Zu Fuß oder mit dem Stadtbus gelangt man in 5 Minuten zum Bahnhof Kierling und damit in kürzester Zeit Richtung Wien und Tulln. Mit dem Auto erreichen Sie die Wiener City innerhalb von 20 Minuten.

## **INFORMATION.**

\* Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis (§ 25a GGG): Der entgeltliche Erwerb von Eigenheimen (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Baugrundstück) ist bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 € von der Grundbuchseintragungsgebühr (diese wäre 1,1% der Kaufpreissumme) befreit, wenn der Erwerb des Eigentums einem dringenden Wohnbedürfnis des Erwerbers dient und das Rechtsgeschäft nach dem 31. März 2024 abgeschlossen wurde. Die Gebührenbefreiung ist temporär befristet und gilt für Anträge, die beim Grundbuchgericht nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 einlangen. Die Befreiung gilt gleichermaßen für die Eintragung von Pfandrechten zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Wohnstätte aufgenommen werden.

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/> Datenschutzinformation.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <7.000m

## **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
U-Bahn <7.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap