

## Erstbezug! Fertiggestelltes Einfamilienhaus am Ölberg



Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_668**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	1.219.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

## Ihr Ansprechpartner



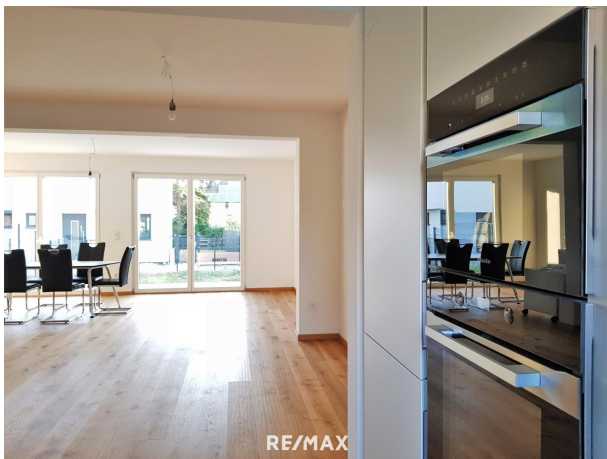
**Katrin Valk**

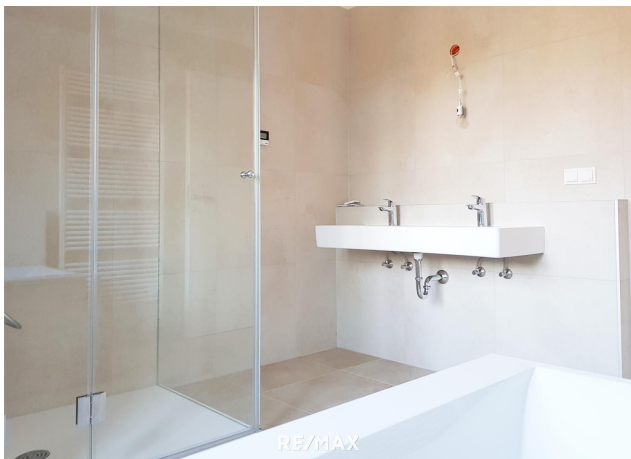
RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 670 551 48 44











## Objektbeschreibung

### **Exklusives neu errichtetes Einzelhaus in idyllischer Lage in Klosterneuburg Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur**

Dieses exklusive Einzelhaus auf Eigengrund ist bereits fertig gestellt. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von 154,24 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen, sowie weitere 56,47 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der Garten mit einer ca. 20 m<sup>2</sup> großen südöstlich ausgerichteten Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zu der Terrasse und dem Garten. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das erste Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden. Im Dachgeschoß gibt es ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie eine ca. 13m<sup>2</sup> große südöstlich ausgerichtete Terrasse, von wo aus man einen herrlichen Blick auf die idyllische Gegend genießen kann. Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Südostseite. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist daher perfekt für Hobbyräume oder als erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. Eine Klimaanlage und Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung. Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. **Die idyllische und ruhige Lage in Klosterneuburg bietet Ruhe und Erholung** Die grüne und ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der Wert auf das Wohnen abseits des Großstadtreibens legt. Zahlreiche Wanderwege laden Sie zu ausgedehnten Spaziergängen ein und mit dem Fahrrad sind Sie in ca. 15 Minuten an der Donau und können dort die Seele baumeln lassen. Das über die Grenzen Österreich hinaus bekannte Stift Klosterneuburg beherbergt eine bedeutende Kunstsammlung und besitzt eines der größten und ältesten Weingüter Österreichs. Hier findet eine abwechslungsreiche Auswahl an kulturellen Veranstaltungen statt wie zum Beispiel das beliebte alljährliche Opernfestival im Stiftshof. In den beschaulichen Gassen des historischen Ortskerns warten viele gemütliche Lokale und Restaurants darauf von Ihnen entdeckt zu werden. Die Innenstadt Wiens erreichen Sie mit dem Auto in ca. einer halben Stunde, ebenso gibt es mehrmals stündlich und Bus- und S-Bahnverbindungen in die City. **Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand inkl. eine Markenküche beträgt € 1.219.900,-** Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber. Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs für dieses Objekt durchführen. Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarft: 40.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärmebedarft: B

mebedarf:

Faktor Gesamte: 0.67



nergieeffizienz:  
Klasse Faktor G A+  
esamtenergieeff  
izienz: