

Inserat ID: 192411

erstellt am : 20.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1149000€

Straße: Wiener Straße
3400 Klosterneuburg
Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 160.45m²

Nutzfläche: 160.45m²

Grundfläche: 474m²

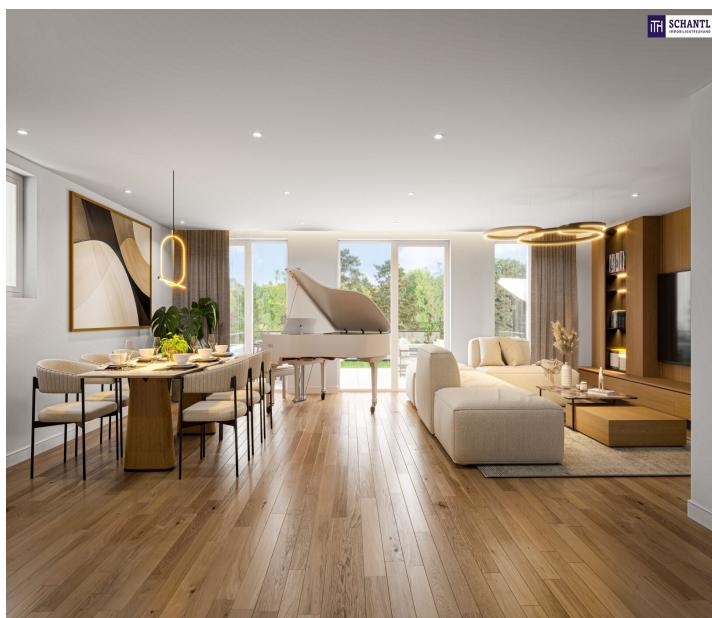
Kontaktinformationen:

Tatiana Sagmeister

Tel: +43 660 60 11 222

tatiana.sagmeister@schantl-ith.at

Hill Side ? One Nine Six - Top 3 "Großzügige Maisonette mit Garten, Dachterrasse & Weitblick"



Stil hat ein Zuhause ? ziehen Sie einfach ein.

In Klosterneuburg, an der Wiener Straße 196, entsteht ein modernes Wohnprojekt mit nur drei exklusiven Einheiten.

Die durchdachte Architektur in Kombination mit hochwertigen Materialien bietet ein ideales Zuhause für Menschen mit Anspruch an Design, Komfort und Lebensqualität.

Hier beginnt Ihr neues Kapitel

Das Wohnhaus umfasst drei großzügige Wohnungen, die sich auf drei oberirdische Geschosse verteilen ? jede mit privatem Freiraum in Form von Garten oder Terrasse.

Die Erschließung erfolgt über eine stilvolle Außentreppe und einen modernen Lift.

Im Untergeschoß befinden sich vier PKW-Stellplätze (? 40.000 extra pro Stellplatz), Einlagerungsräume und ein Fahrradabstellraum.

Dein Raum. Dein Rhythmus. Dein Leben.

Das Gebäude wird in HolzHybrid Bauweise mit einem Wärmedämmverbundsystem errichtet. Diese Bauweise vereint die ökologischen und konstruktiven Vorteile des nachwachsenden Rohstoffs Holz mit der Stabilität und Massivität von Beton.

Durch die Kombination beider Materialien entstehen hoch energieeffiziente, langlebige und ressourcenschonende Gebäude mit hervorragendem Wohnklima.

Die vorgefertigten Holzelemente ermöglichen eine präzise und zeitsparende Bauweise, während das Wärmedämmverbundsystem für einen optimalen Wärmeschutz sorgt.

Zusätzlich verbessert die Holzbauweise die CO₂-Bilanz und bietet eine angenehme, natürliche Atmosphäre im Innenraum.

Bester Energiestandard A++: Fenster mit Dreifachverglasung, moderne Fußbodenheizung sowie hochwertige Parkett- und Fliesenböden runden das Angebot ab.

Jede Wohneinheit verfügt über einen privaten Aufzug, der direkt in die Wohnung führt. Dieser exklusive Komfort gewährleistet diskrete, barrierefreie Erreichbarkeit sowie höchsten Wohnwert und ist ein bedeutendes Alleinstellungsmerkmal für anspruchsvolle Käufer.

Top 3: Großzügige Maisonette mit Garten, Dachterrasse & Weitblick

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer- Maisonettewohnung vereint das Raumgefühl eines Hauses mit der Leichtigkeit moderner Architektur.

Sie erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss und bietet weitläufige Innenräume, sonnige Terrassen sowie einen privaten Garten ? ein echtes Unikat!

Ebene 1 (2. Obergeschoss): Wohnen mit Weitblick

Die erste Wohnebene bietet einen offenen, loftartigen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche (ca. 74,5 m² gesamt), der sich über große Glasfronten zur Hauptterrasse (ca. 40,1 m²) öffnet.

Der ideale Ort für sonnige Frühstücke, Dinnerpartys oder entspannte Auszeiten im Freien.

Ein Abstellraum, separates WC und großzügiger Vorräum ergänzen diese Ebene.

Ebene 2 (3. Obergeschoss): Rückzugsort mit Privatsphäre

Im oberen Geschoss befinden sich drei ruhige Schlafzimmer, zwei moderne Badezimmer sowie ein zentraler Flur und ein großzügiger Schrankraum.

Jedes Zimmer ist separat begehbar. Die zweite Terrasse (ca. 25,7 m²) liegt in Nordost-Ausrichtung ? ideal für entspannte Stunden.

Der private Garten mit rund 100 m² ist eine absolute Rarität im Dachgeschoss und macht dieses Zuhause einzigartig.

Termine

Baustart (geplant): Q4 2025 Fertigstellung (geplant): Q1 2027

Highlights

Wohnfläche: ca. 160,45 m²

Terrasse: ca. 66,18 m²

Gartenfläche: ca. 99,82 m²

Einlagerungsraum: ca. 9,02 m²

4 Zimmer, 2 Terrassen

Großzügiger Abstellraum

Lift direkt bis zur Wohnung

Stadtnahe Ruhelage mit perfekter Anbindung

Die Liegenschaft befindet sich nur rund 5 Autominuten vom Stadtzentrum Klosterneuburg entfernt und bietet gleichzeitig eine schnelle Anbindung nach Wien ? sowohl mit dem Auto über die B14 als auch öffentlich über die S-Bahn-Station Weidling, die fußläufig erreichbar ist.

Von dort gelangen Sie in rund 20 Minuten zum Bahnhof Wien Heiligenstadt und haben An- schluss an das gesamte Wiener Verkehrsnetz.

Nahversorgung & Infrastruktur

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

Supermärkte (z. B. BILLA, Hofer, Lidl) innerhalb weniger Minuten erreichbar

Apotheke, Postfiliale und Bankfilialen in der Nähe

Mehrere Kindergärten und Schulen ? darunter die beliebte Volksschule Weidling und das BG/BRG Klosterneuburg

Ärztezentrum und das Landesklinikum Klosterneuburg in kurzer Distanz

Grünes Lebensumfeld & Freizeitmöglichkeiten

Trotz der ausgezeichneten Erreichbarkeit bietet die Lage einen hohen Freizeit- und Erholungswert:

Die Donauauen und der Kahlenbergerdorf-Radweg liegen praktisch vor der Haustür

Das Stift Klosterneuburg, der Weidlinger Bach und zahlreiche Wanderwege im Wienerwald bieten ideale Naherholungsräume für die ganze Familie

Sportmöglichkeiten wie das Happyland Klosterneuburg (mit Freibad, Hallenbad, Fitness und Tennis) befinden sich in unmittelbarer Nähe

Das beliebte Stars Fitness Klosterneuburg ist ebenfalls schnell erreichbar

Die Pionierinsel in Klosterneuburg gilt als echter Geheimtipp für Natur- und Erholungssuchende. Eingebettet zwischen der Donau und dem Augebiet, bietet dieses idyllische Naherholungsgebiet großzügige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie unmittelbaren Zugang zum Wasser. Auch für Ihre Vierbeiner ist ausreichend Platz zum Toben, Schnuppern und Entdecken ? die naturnahe Umgebung macht die Pionierinsel zum idealen Ort für Mensch und Tier gleichermaßen.

Weitere Informationen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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

Eckdaten

Grundfläche: 474m²

Wohnfläche: 160.45m²

Nutzfläche: 160.45m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 44.7m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.49m²

fgeeklasse: A++m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1149000€

Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana

Nachname: Sagmeister

Tel:: +43 660 60 11 222

E-Mail: tatiana.sagmeister@schantl-ith.at