

Inserat ID: 192409

erstellt am : 20.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 739000€

Straße: Wiener Straße  
3400 Klosterneuburg  
Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 117.39m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 117.39m<sup>2</sup>

Grundfläche: 474m<sup>2</sup>

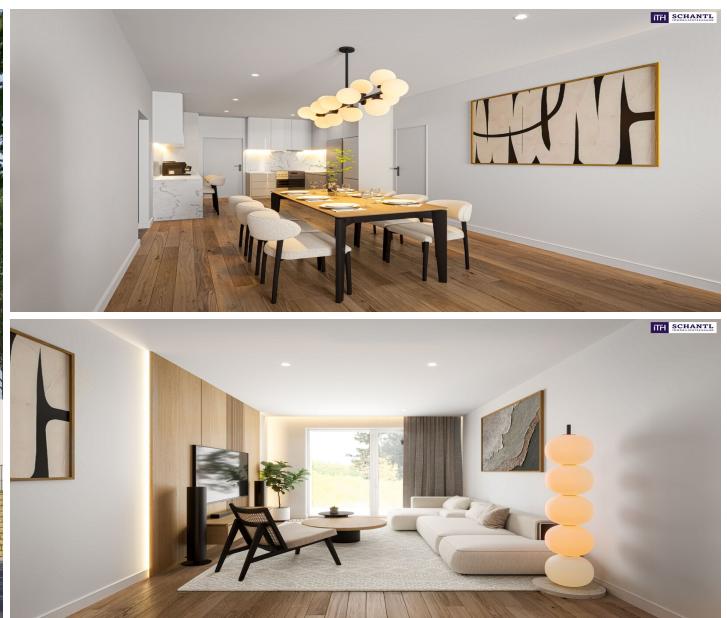
## Kontaktinformationen:

Tatiana Sagmeister

Tel: +43 660 60 11 222

tatiana.sagmeister@schantl-ith.at

## Hill Side ? One Nine Six - Top 1 "Gartenwohnung mit großzügiger Terrasse"



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 CO<sub>2</sub>-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 1: Gartenwohnung mit großzügiger Terrasse

Diese exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und großzügige Freiflächen ? ideal für alle, die modernen Wohnkomfort schätzen.

Grundriss & Ausstattung

Der zentrale Wohn-/Essbereich mit offener Küche (ca. 27,72 m<sup>2</sup> + 9,98 m<sup>2</sup>) bildet das Herzstück der Wohnung.

Großzügige Fensterflächen eröffnen den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem Eigengarten ? ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Die beiden Schlafzimmer (ca. 18,79 m<sup>2</sup> und 11,16 m<sup>2</sup>) sind getrennt begehbar und bieten viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Zwei stilvolle Bäder (eines mit Badewanne, eines mit Badewanne & Dusche), ein separater Abstellraum, ein Technikraum sowie ein Vorraum mit Garderobe runden das durchdachte Raumkonzept ab.

Die nordostseitig ausgerichtete Terrasse lädt zum Verweilen ein ? ob Frühstück an der Sonne oder Sommerabende mit Gästen.

Der anschließende Gartenbereich schafft ein privates Refugium mit viel Platz für Entspannung.

Termine

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

Highlights

Wohnfläche: ca. 117,39 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 34,83 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 49,77 m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum: ca. 5,10 m<sup>2</sup>

2 Badezimmer

Speis / Technikraum

Lift direkt bis zur Wohnung

Barrierefreier Zugang

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: 474m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 117.39m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 117.39m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 44.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.49m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A++m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 739000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana

Nachname: Sagmeister

Tel:: +43 660 60 11 222

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