



Inserat ID: 213840

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1179900€

Straße:

3400 Klosterneuburg

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Jagjit Mondair

Tel: +43 664 88977334

jm@immonestor.at

Wohnfläche: 126.9m²

Nutzfläche: 175.48m²

Grundfläche: 314m²

Provisionsfrei! Erstbezug | Modernes Doppelhaus am Klosterneuburger Ölberg mit Terrasse & Stellplatz ? Schlüsselfertig



Moderne Doppelhaushälfte am Klosterneuburger Ölberg mit Garten & Stellplatz ?
Erstbezug

www.immonestor.at - Weitere ähnliche Immobilien finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause ? einer exklusiven Doppelhaushälfte in absoluter Bestlage am Fuße des Klosterneuburger Ölbergs. Diese Immobilie überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausführung und nachhaltige Haustechnik.

Auf einer Nettogröße von ca. 127 m² (aufgeteilt auf 4 Zimmer) bietet das Haus großzügigen Platz für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit ca. 50 m² und direktem Zugang zur Terrasse (20,39 m²) und in den ca. 224 m² großen Eigengarten bildet das Herzstück des Hauses.

Dank modernster Luft-Wasser-Wärmepumpe von Stiebel Eltron mit Kühlfunktion, einer Vorbereitung für Photovoltaik- und Klimaanlage sowie einer komfortablen Fußbodenheizung in allen Geschossen (inkl. Keller) genießen Sie höchsten Wohnkomfort bei Niedrigenergiehaus-Standard.

Hier zur Aufteilung:

Erdgeschoss:

Vorraum ? einladender Eingangsbereich.

Wohn-/Essbereich + Küche ? großzügig (ca. 56,29 m²), mit modernen Hebe-Schiebetüren zur Terrasse.

Speis (ca. 3,44 m²) ? praktischer Vorratsraum direkt bei der Küche.

WC (ca. 2,26 m²) ? separates Gäste-WC.

1. Stock:

Flur (ca. 9,32 m²) ? zentraler Zugang zu allen Räumen.

3 großzügige Zimmer (ca. 12,77 m², 14,85 m² und 17,65 m²) ? perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Badezimmer (ca. 9,35 m²) ? luxuriös ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Fenster.

Untergeschoss (Keller):

Gesamtnutzfläche (ca. 58 m²) ? mit Fußbodenheizung, Estrich und malfertig verarbeiteten Wänden.

Mehrere Räume ? flexibel nutzbar für Hobby (8,47 m²), Fitness (21,40 m²) oder Home-Office.

Technikraum ? Platz für die hocheffiziente Haustechnik und Waschmaschinenanschluss.

Highlights der Immobilie:

Eigengarten mit Terrasse und inkludiertem PKW-Stellplatz.

Nachhaltige Energie: Vorbereitung für PV-Anlage und hocheffiziente Stiebel Eltron Wärmepumpe.
Exklusive Ausstattung: Eichen-Echtholz-Landhausdielen (Scheucher), italienisches Feinsteinzeug (Casalgrande Padana) sowie Sanitärobjekte von Villeroy & Boch und Hansgrohe.
Sicherheit: Video-Gegensprechanlage (App-steuerbar), Sicherheitstüre (Hörmann) und elektrische Rollläden mit Zentralschalter.

Eckdaten:

Kaufpreis: ? 1.179.900,00
Provision: Provisionsfrei für den Käufer.
Finanzierungshilfe wird geboten.

? Als Erste(r) informiert!
Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten:
service.immonestor.at

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr Ing. Jagjit Mondair, MBA
Tel.: +43 664 / 889 77 334
E-Mail: jm@immonestor.at>
Wagramer Straße 102, 1220 Wien
www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.
Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe ? und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: immonestor.at/immobiliencard

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<1.000m Apotheke <1.500m Klinik <2.500m Krankenhaus

<2.000m Kinder < Schulen Schule <1.500m Kindergarten

<500m Universität <4.000m Höhere Schule <8.500m Nahversorgung Supermarkt

<500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <6.000m Sonstige Bank

<1.500m Geldautomat <1.500m Post <2.500m Polizei

<2.500m Verkehr Bus <500m Straßenbahn <7.000m U-Bahn

<9.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <3.000m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 314m²

Wohnfläche: 126.9m²

Nutzfläche: 175.48m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 39m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.65m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1179900€

Nebenkosten: 130.64€

Kontaktinformationen

Vorname: Jagjit

Nachname: Mondair

Tel.: +43 664 88977334

E-Mail: jm@immonestor.at