



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 lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

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

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Einzelne Abbildungen können durch Virtual Staging oder den Einsatz künstlicher Intelligenz digital bearbeitet bzw. ergänzt worden sein. Die Darstellungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Illustration der möglichen Raumwirkung. 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

<500mBäckerei <1.000mEinkaufszentrum <6.000mSonstigeBank
<1.500mGeldautomat <1.500mPost <2.500mPolizei
<2.500mVerkehrBus <500mStraßenbahn <7.000mU-Bahn
<9.000mBahnhof <1.000mAutobahnanschluss <3.000mAngaben 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