



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 19888

erstellt am : 24.10.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 990000€

Straße:

3400 Klosterneuburg

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Philipp Grabner

Tel:

office@grabner-immobilien.at

Wohnfläche: 173.45m²

Klosterneuburgs Juwel am Wasser: Doppelhaus mit Badeteich - Modern, luxuriös, Hochwertig und zum sofortigen Einzug bereit!



Das Projekt.

Am Rand des Kierling-Stadtteils in Klosterneuburg bezaubern acht moderne Doppelhaushälften in einer ruhigen Wohnanlage, die bereits für ihre herausragende Holzbauweise ausgezeichnet wurden. Diese preisgekrönten Doppelhäuser repräsentieren die perfekte Symbiose zwischen urbanem Komfort und naturverbundenem Wohnen, nur 25 Minuten vom Herzen Wiens entfernt. Jedes Doppelhaus verfügt über ein eigenes Grundstück, das liebevoll in die reizvolle Natur des Naturparks Eichenhain eingebettet ist und von malerischen Weinbergen umgeben wird.

Umweltbewusst und nachhaltig errichtet, zeichnen sich die Doppelhäuser durch ihre ökologischen Materialien aus, darunter mineralische Wärmedämmung und heimisches Holz. Die Beheizung erfolgt effizient und umweltschonend durch eine Luft-Wärmepumpe in Verbindung mit einer modernen Wohnraumlüftung. Diese erstklassigen Häuser verzaubern mit hochwertigem Echtholz-Parket

Ein absolutes Highlight der Anlage ist zweifelsohne der gemeinschaftliche Naturteich. Dieser malerische Teich lädt zu entspannten Stunden am Wasser ein, sei es bei einem gemütlichen Picknick am Ufer, beim Beobachten der heimischen Tierwelt oder bei sportlicher Betätigung im kühlen Nass.

Highlights.

Echtholz-Parkettböden und moderne Fliesen in den Badezimmern.

Hochwertige Alu-Holzfenster mit dreifacher Isolierverglasung und externem Sonnenschutz.

Innentüren mit stilvollen Holzumrahmungen.

Fußbodenheizung sowie umweltfreundliche Luft-Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser.

Effiziente, kontrollierte Wohnraumlüftung.

Eine Entkalkungsanlage für eine hervorragende Wasserqualität.

Vorinstallationen für zukünftige Photovoltaiknutzung.

Großzügige Gärten

Eine private Zufahrtsstraße

Eine gemeinschaftlich genutzte, öffentliche Fläche mit einem Biotop

Klimaanlage

Das Haus.

Beim Betreten der Doppelhaushälfte durch das Untergeschoss erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, der direkt zu einer Garderobe, einem Gäste-WC mit Dusche, einem großen Abstellraum sowie einem Technikraum führt. Über eine elegante und gut beleuchtete Treppe gelangen Sie ins Hauptgeschoss, das einen großzügigen und hellen Wohnbereich beherbergt. Hier finden Sie einen geräumigen Wohn- und Essbereich, ausgeklügelt durchdacht zur Planung einer Küche mit Kochinsel. Von diesem Bereich aus gelangen Sie auf eine Terrasse und in einen reizenden privaten Garten, der sich perfekt für Entspannung und angenehme Stunden im Freien eignet.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer. Ein geräumiger Flur, der sich hervorragend als Leseecke oder Arbeitsbereich nutzen lässt, verbindet die Schlafzimmer miteinander. Zusätzlich grenzt eine Terrasse sowohl an den Flur als auch an eines der Schlafzimmer, wodurch zusätzlicher Freiraum geboten wird. Es stehen Ihnen ein gemeinsames Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein Master-Bedroom mit einem weiteren Badezimmer mit Badewanne und WC zur Verfügung.

Gerne stehen wir bei Fragen oder einem gewünschten Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Herzliche Grüße,

Philipp Grabner

+43 664 11 32 004

office@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at
Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.000m
Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <8.500m
Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <8.000m
Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <1.000m
Polizei <4.000m
Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 173.45m²

Zimmer: 5

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 31.2m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.45m²

fgeeklasse: A++m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 990000€

Kontaktinformationen

Vorname: Philipp

Nachname: Grabner

E-Mail: office@grabner-immobilien.at