

## Kontakt



### Tamara Staguhr

Telefon : + 43 1 890 59 20  
Mobil : +43 664 544 24 27  
E-Mail : tamara.staguhr@tomkrauss.at  
Büro : Tom Krauss Immo GmbH  
Adresse : 1020 Wien, Mexikoplatz 26  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2962/2766**  
Projekt Nummer: **26**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **3400 Klosterneuburg**  
Kaufpreis: **€ 423.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 78,21 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **3**

## Beschreibung

### IN GRÜN UMRÄHMTER RUHELAGE - FAMILIENWOHNUNG MIT GROSSZÜGIGER FREIFLÄCHE

#### IN GRÜN UMRÄHMTER RUHELAGE - FAMILIENWOHNUNG MIT GROSSZÜGIGER FREIFLÄCHE

Am Ölberg in Klosterneuburg entstehen 44 Wohnungen aufgeteilt auf 3 getrennte Gebäude. Dadurch wird der gemütliche Charakter, der in dieser Umgebung vorherrscht, beibehalten.

Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Größen von ca. 43 m<sup>2</sup> bis ca. 101 m<sup>2</sup>, stehen zur Verfügung, alle inkl. Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon.

Alle Wohnungen werden bezugsfertig übergeben, d.h. alle Sanitäreinrichtungen, Fliesen und Parkettböden sind im Kaufpreis inkludiert.

46 PKW-Stellplätze stehen in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

Der Einbau einer Küche über den Baukörper ist gegen Aufpreis möglich.

Küche Kaufpreis Investment 3.800,00 € netto

Gesamt: 4.560,00 € inkl. USt.

Küche Kaufpreis Eigennutzer 4.200,00 € inkl. USt.

Beim angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den Eigennutzerpreis, die Wohnungen können jedoch auch als Investment erworben werden.

Es sind derzeit noch weitere Wohnungen im Projekt verfügbar.

#### Ausstattung:

- Eichenparkettboden
- Marken Kunststoff-Fenster mit 2-fach Verglasung
- Sonnenschutz in Form von manuellen Außenrollläden
- Klimavorbereitung in obersten Geschossen (Klimageräte gegen Aufpreis)
- Hauszentralheizung über Gas mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit Raumthermostat im Referenzraum
- Auf Wunsch Tiefgaragen-Stellplatz gegen Aufpreis (extra zwischen €24.000,- und €29.000,-)
- Liftanlage

- Kellerraum
- Fahrradabstell- und Kinderwagenraum

**Lage:**

Die grüne Umgebung lädt zum Genießen ein. Die Stadt Wien erreicht man in ca. 10 Minuten mit dem Auto. Eine Bushaltestelle (Regionalbus/ Haltestelle Marienheim) befindet sich unmittelbar vor der Anlage. Der Bahnhof Klosterneuburg ist ca. 2,2 km von der Wohnhausanlage entfernt.

**Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Tamara Staguhr gerne unter +43 664 544 2427 oder [tamara.staguhr@tomkrauss.at](mailto:tamara.staguhr@tomkrauss.at) zur Verfügung**

Sämtliche Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf Informationen des Auftraggebers. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können! Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber und auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler hin.

---

Kaufpreis: **€ 423.000,-**

Käuferprovision: **provisionsfrei**

---

Wohnfläche: **ca. 78,21 m<sup>2</sup>**  
Terrassenfläche: **14 m<sup>2</sup>**  
Balkonfläche: **10 m<sup>2</sup>**  
Kellerfläche: **4 m<sup>2</sup>**

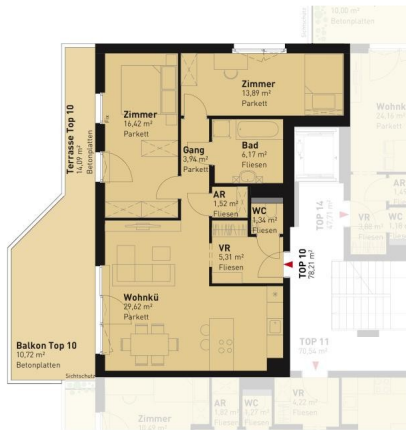
---

beziehbar ab: **Ende 2022**  
Zimmer: **3**  
Bäder: **1**  
WC: **1**  
Keller: **Ja**  
Lift: **Ja**  
Anzahl d. Balkone: **1**  
Anzahl der Terrassen: **1**  
Heizung: **Fußbodenheizung**  
Baujahr: **ca. 2020**  
Zustand: **sehr gut**  
Stockwerk: **2**  
Orientierung: **W**  
Garage: **1**  
HWB: **28.87 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
Klasse HWB: **B**  
FGEE: **0.77**  
Klasse FGEE: **A**

---

**Klimaanlage:** Vorinstalliert; **Öffentliche Anbindung:** U-Bahn; **Ausstattung:** Sonnenschutz, Gegensprechanlage, Neubau

---



ADLBERG-STRASSE 41-47 3400 KLOSTERNEUBURG | STIEGE 3  
**2. OBERGESCHOSS**  
 7 FOTOS: ...

