

**Bis 30.6. noch bis € 500.000 Eintragung sparen -  
CUSTOMIZE YOURSELF: Wohnen so individuell, wie Sie.**



**Objektnummer: 3775**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldergasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	166,87 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	139,31 m <sup>2</sup>
Keller:	22,68 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,82
Kaufpreis:	1.295.000,00 €
Provisionsangabe:	

46.620,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Biberstraße 3, Top 4  
1010 Wien

T +43 1 356 00 21  
H +43 664 601 05 16  
F +43 (0)1 356 00 21

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



## WOHNEN.EINFACH.MACHEN.

### (TEILWEISE) ABSCHAFFUNG VON NEBENGEBÜHREN BEI EIGENHEIMERWERB

Bei einem Immobilienkauf fällt gemäß Gerichtgebührengesetz (GGG) für die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch eine Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % des Immobilienkaufpreises an, die von den Käufern zu tragen ist. Wird zudem zugunsten einer finanzierenden Bank ein Pfandrecht grundbücherlich einverleibt, kommt noch eine Eintragungsgebühr in Höhe von 1,2 % der besicherten Kreditsumme hinzu.

Im Rahmen des von der Regierung initiierten Konjunkturpakets „Wohnraum und Bauoffensive“ hat der Nationalrat am 20. März 2024 eine temporäre Änderung des GGG beschlossen, die eine **Gebührenbefreiung bei Anschaffung einer Wohnstätte zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses** vorsieht.

Diese temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum ist an **folgende Voraussetzungen** geknüpft:

- Der Kaufvertrag für die Liegenschaft / der Pfandbestellungsvertrag werden nach dem 31. März 2024 geschlossen.
- Der Antrag auf Eintragung langt im Grundbuch zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 1. Juli 2026 ein. Die Gebührenbefreiung gilt daher temporär für zwei Jahre.
- Die erworbene Wohneinheit dient der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses, das durch eine Hauptwohnsitzmeldung sowie durch eine Bestätigung, dass die bisherigen Wohnrechte aufgegeben wurden, nachgewiesen werden soll.
- Der pfandrechtlich gesicherte Kredit wird zum Kauf des Eigenheims („Wohnstätte“) aufgenommen. Das ist durch eine Bankbestätigung nachzuweisen.
- Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. Wenn allerdings die Bemessungsgrundlage mehr als 2 Millionen Euro beträgt („Luxusimmobilie“), besteht gar keine Gebührenbefreiung.
- Das mit dieser Gebührenbefreiung geförderte Eigenheim muss fünf Jahre bewohnt werden; wird es vorher verkauft oder als Hauptwohnsitz aufgegeben, wird die Gebühr nacherhoben.



RAIFFEISEN WOHNBAU

e | [immobilien@raiffeisen-wohnbau.at](mailto:immobilien@raiffeisen-wohnbau.at)

1190 Wien, Mooslaakengasse 12 | Petra Gremlica | +43 1 716 01-8241

Raiffeisen WohnBau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH













Top 2  
*Villa Priesling*





*Vinea.*  
 Exklusiv.  
 Wohnen.  
 Weidling.  
  
*Villa Priesling*



**IMMOBILIENCARD**  
Berufsausweis für Immobilienreuhänder





**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**  
Vorname/Name

**ANOBIS IMMOBILIEN GMBH**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Geschäftsführung**  
Stellung im Unternehmen  
**Wien**  
Standort

**AT01007403**  
Treuhänder-Nummer

**46762v**  
Firmenbuchnummer

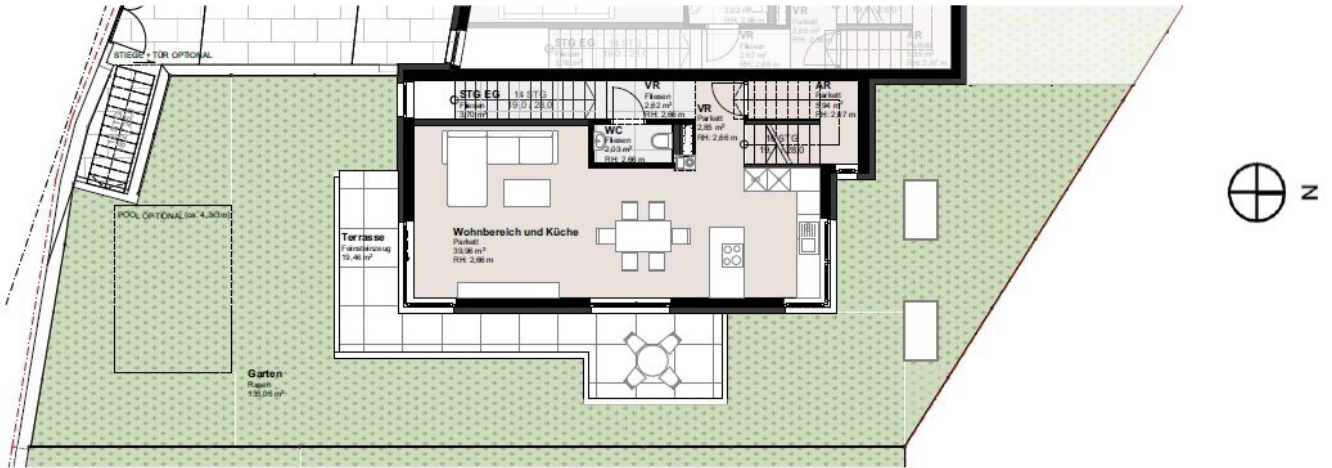
gültig bis

12/2025

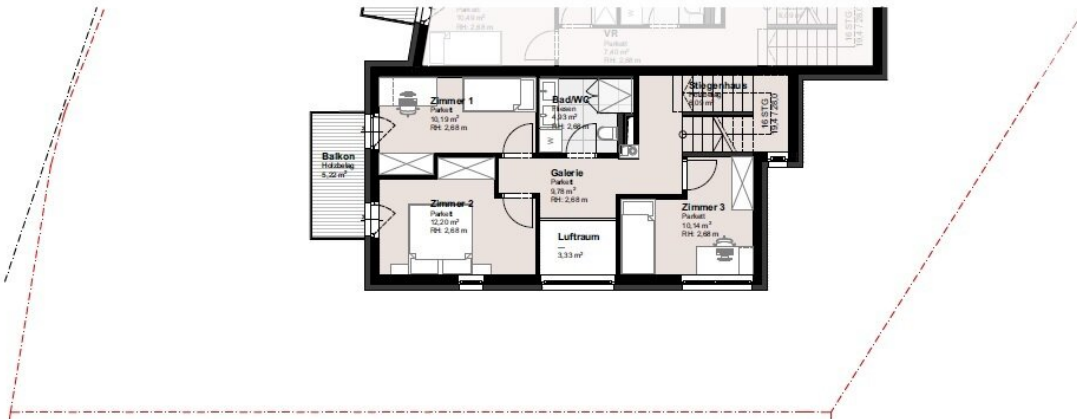


**IMMY 2025 SILBER**  
**Makler**  
**ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

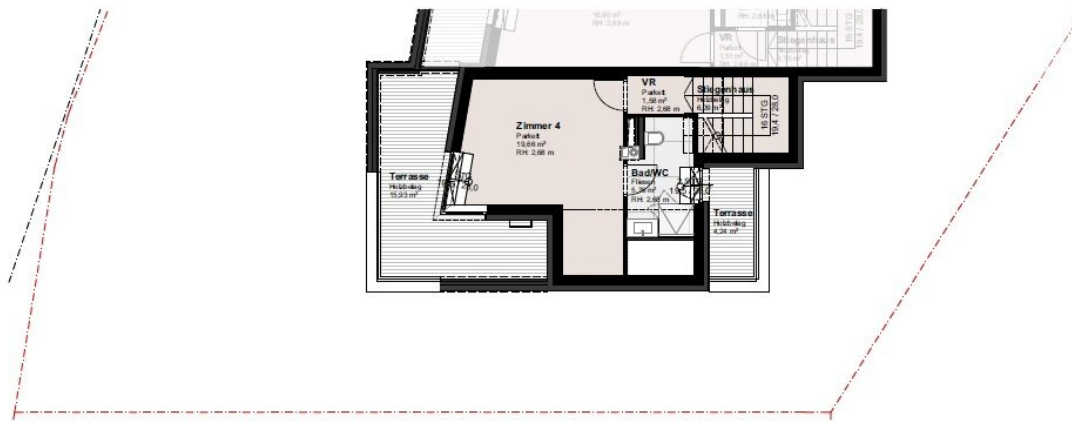
DETAILPLAN *Villa Priesling*  
*Erdgeschoss*



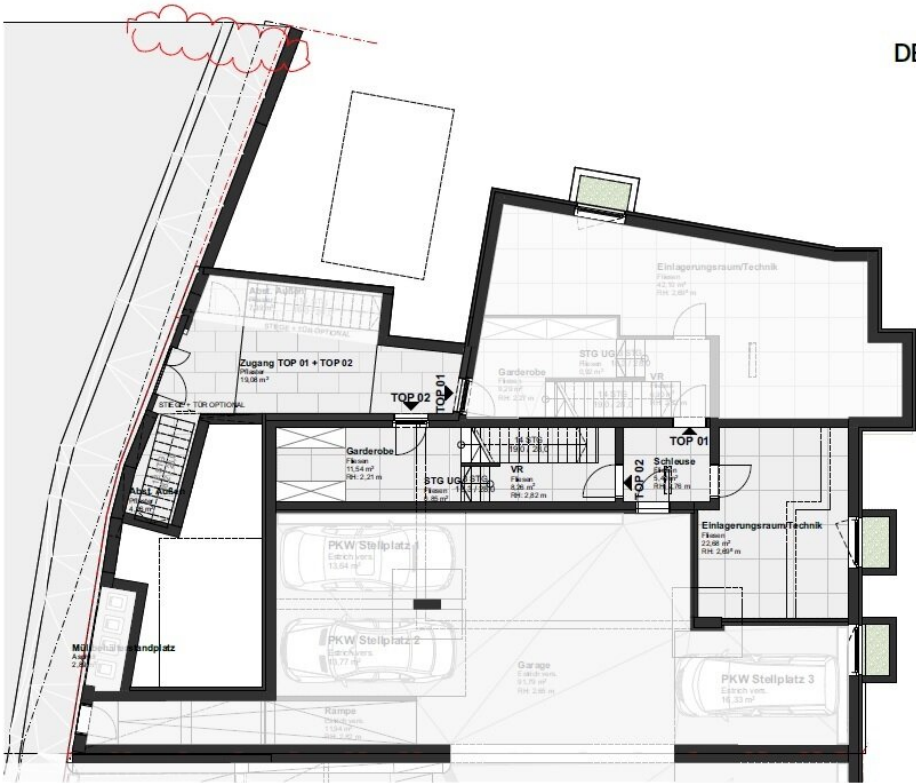
DETAILPLAN *Villa Priesling*  
*Obergeschoss*



DETAILPLAN *Villa Riesling*  
*Dachgeschoss*



DETAILPLAN *Villa Riesling*  
*Untergeschoss*





## Objektbeschreibung

**ACHTUNG: Noch bis zum 30.6. die Kosten für die Eintragung im Grundbuch und der Pfandurkunde auf die ersten € 500.000 sparen!**

"Vinea. Exklusiv. Wohnen. Weidling" liegt in **absoluter Bestlage von Weidling** zwischen dem Weidlingbach und den Weinbergen des Stiftes Klosterneuburg. Namensgeber für dieses exklusive Wohnprojekt sind die schönen Weinberge – lat. vinea –, die sich am Fuße des Berges dahinter befinden. Die Architektur der Doppelhaus-Villen steht für **moderne Lebensqualität mit hohem ästhetischem Anspruch**. Die Käufer haben die Wahl aus 4 einzigartigen Domizilen:

*Villa Chardonnay, Villa Riesling, Villa Sauvignon Blanc und Villa Weißburgunder*

Geparkt wird in der **hauseigenen Tiefgarage**. **Exklusive, individuell wählbare Oberflächen** oder auch der **Ankauf belagsfertig** geben Ihnen die Möglichkeit, Ihr neues Villen-Domizil nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Durch die Anbindung und Infrastruktur eignet sich Klosterneuburg/Weidling **ideal als Wohnort für Familien und Berufstätige, die ihrer Arbeit in der Bundeshauptstadt nachgehen**.

**Im Zuge eines exklusiven Open House- und Kunst-Events ist das Kunstwerk unter dem Motto "Kunst am Bau" in der Villa Riesling entstanden.**

Das TOP 1 - *Villa Chardonnay* - ist gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausgebaut worden, und steht den anderen Villen **als "Mustervilla" zur Verfügung**.

Käufer haben nun die Möglichkeit **hier TOP 2 - Villa Riesling, Villa Sauvignon Blanc oder Villa Weißburgunder belagsfertig zu erwerben und nach ihren individuellen Vorstellungen komplett individuell durch die Professionisten ihrer Wahl ausbauen zu lassen** oder gemäß "Paket schlüsselfertig" vom Bauträger ausbauen zu lassen. Details auf Anfrage.

### FLÄCHEN & KAUFPREISE.

- 237,85 m<sup>2</sup> gewichtete Fläche unter Berücksichtigung Garten, Terrassen, Balkon und Keller, diese beinhaltet:
- 166,87 m<sup>2</sup> Nettogröße - 19,46 m<sup>2</sup> Terrasse EG - 5,22 m<sup>2</sup> Balkon - 20,17 m<sup>2</sup> DG-Terrasse - 139,31 m<sup>2</sup> Eigengarten - 22,68 m<sup>2</sup> Keller/Technikraum/UG

- Kaufpreis belagsfertig\*: € 1.295.000,-
- Kaufpreis Tiefgaragenplatz: € 36.000,-
- **CUSTOMIZE YOURSELFE:** Der Käufer hat die Möglichkeit sein Domizil den **Ausbau komplett individuell durch die Professionisten seiner Wahl ausführen zu lassen** oder gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) **vom Bauträger schlüsselfertig ausbauen zu lassen. Details auf Anfrage.**
- **Es besteht weiters die Möglichkeit der Zusammenlegung** mit der *Villa Chardonnay /Top 1.*

## ECKDATEN & HIGHLIGHTS.

- **Zwei exklusive Doppelhausvillen mit je 2 Doppelhaushälften**
- **Je 5 Zimmer - Die beiden Schlafzimmer im 1. OG mit gemeinsamen Balkon können auf Wunsch auch zusammengelegt werden.**
- **Eigengärten, sonnige Balkone und Dachterrassen**
- Modernster Wohnkomfort mit Tiefgarage und für E-Ladestationen vorbereitet
- Außergewöhnliche Architektur-Villen in Niedrigenergiebauweise
- Energiesparende Luft-/Wärmepumpen und **innovative Kühldecken**
- **CUSTOMIZE YOURSELFE:** Möglichkeit belagsfertig zu kaufen und individuell zu gestalten

- **EIGENGRUND**
- **Exklusive Lage in Klosterneuburg/Weidling mit traumhaftem Blick ins Grüne**
- **Ausgezeichnete Wohn- und Lebensqualität**
- **Alle Detailinformationen finden Sie im VINEA-Folder zum Download.**

## **AUSSERGEWÖHNLICHE ARCHITEKTUR MIT BLICK INS GRÜNE.**

Die Häuser bestechen durch ihre **exklusive Villenbauweise**. Jede Doppelvillenhälfte ist **besonders in ihrer äußeren Erscheinung und Grundrissgestaltung**. Jede ist optimal hinsichtlich der Himmelsrichtungen ausgerichtet und ermöglicht durch ihre Situierung der Räume, Terrassen und schönen Eigengärten Wohnqualität pur.

Im Vordergrund steht eine **nachhaltige Bauweise mit moderner Architektur** in Einklang zu bringen. Große Fensterelemente und Freiflächen beziehen dabei die Natur in den Wohnraum mit ein, und schaffen damit aus jedem Fenster **entspannende Ausblicke ins Grüne**.

**Zeitlose Eleganz und eine besondere Materialwahl auf höchster Qualität** wie **energiesparende Luftwärmepumpen und Raumkühlung durch innovative Kühldecken** versprechen nicht nur ein **perfektes Wohngefühl**, sondern es wird auch nachhaltig an die Zukunft für morgen gedacht.

## **TOP-LAGE MIT BLICK AUF DIE WEINBERGE - LEBENSQUALITÄT PUR.**

Trotz der **herrlichen Ruhelage** sind Nahversorger und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreicht. Die **Wiener City ist nur rund 19 Autominuten entfernt**.

**Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung von Bäcker über Supermarkt, Trafik bis Bank, **Schulen mit hervorragendem Ruf & Kindergärten** bieten **Lebensqualität pur** in diesem von vielen Einfamilienhäusern geprägten Stadtteil von Klosterneuburg. Der Kindergarten Weidling und die Volksschule sind fußläufig entfernt. **Für Genießer** stehen in der Umgebung

hervorragende Restaurants und klassische Gasthäuser bereit – einige davon erreichen Sie auch bequem zu Fuß. Die **umliegenden Weingärten und Buschenschenken** laden zum gemütlichen Verweilen ein.

Den **Weidlinger Bahnhof** und die **S-Bahn Richtung Wien** erreichen Sie mit dem Rad entlang des Weidlingbaches oder Sie nutzen den Stadtbus, um bequem Ihre Einkäufe zu tätigen. **Der Bus bringt Sie auch zur U-Bahn U4 Station „Heiligenstadt“.**

*myhome.blog by FINDMYHOME: Der Artikel bringt es am Punkt "Wohnen in den Weinbergen" ist beliebt, wie nie.*

Hier zum Reinlesen: <https://myhome.at/wohnen-in-den-weinbergen-2/>

### **Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?**

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung und der pleitegefährdeten Länder durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

**\*Belagsfertig bedeutet:** Fertigstellung Außenbereiche und Übergabe der Einheit im belagsfertigen Zustand, wobei Folgendes nicht ausführt ist: Malerarbeiten, Boden- bzw. Wandbelege (Parkettböden, Fliesen), Innentüren, Sanitärausstattung in Bädern und WC.

**Pläne für Varianten der Zusammenlegung** werden gerne auf Anfrage übermittelt.

Hinweis: Die Bilder sind teilweise durch KI generiert bzw. homegestaged worden.

Credits Drohenfotos/Drohnen-Video: PicMyPlace, Video: STILKRAFT FILM/Antonio La Regina

**Überzeugen Sie sich selbst - Wir stehen Ihnen gerne für individuelle Begehungen zur Verfügung.**

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 <250m

Apotheke <1.750m

Klinik <4.750m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.750m

Höhere Schule <5.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <1.750m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <4.750m

U-Bahn <6.250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap