

7- Zimmer Wohnung mit Möglichkeit zur Trennung | Klosterneuburg | Eigengarten und Terrasse



Wohnküche, Digital Staging

Objektnummer: 6729/390

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Renninger 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	146,17 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	5
Garten:	201,86 m ²
Keller:	3,60 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	1.156.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

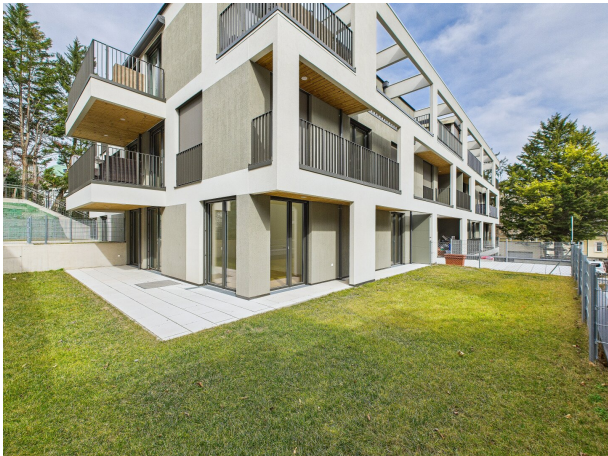
Ihr Ansprechpartner



Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12
1010 Wien













TOP 1.06



1	VR	
2	AR	
3	WC	
4	BachWC	
5	Z 1	
6	Z 2	
7	WKG	
8	VR	
9	AR	
10	Flur	
11	Du/WC	
12	BachWC	
13	WKG	
14	Z 1	
15	Z 2	
16	Z 3	
17	Terrasse	
18	Terrasse	
19	Terrasse	
20	Terrasse	53,03 m ²
21	Terrasse	
22	Loggia	
23	Eigengarten	199,48 m ²
24	Eigengarten im Gefälle	2,38 m ²
		146,17 m²

ER 6



ÜBERSICHT 1.0G



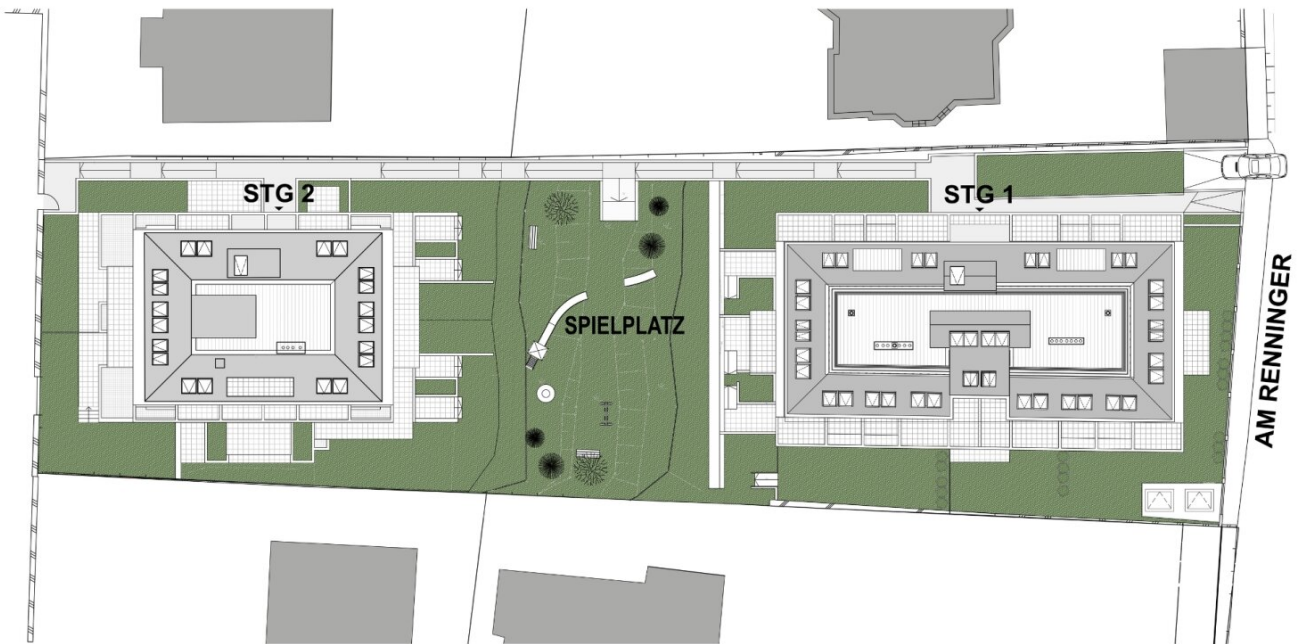
ÜBERSICHT EG

Stand: 29.08.22

M 1:100



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Geringfügige Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenaufgabe, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.



Stand: 28.01.21

M 1:100



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbearbeitung. Geplante m² Abweichungen und Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenaufträge, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert.

Objektbeschreibung

Über das Projekt

Dieses Neubauprojekt mit 27 exquisit ausgestatteten Eigentumswohnungen befindet sich in Klosterneuburg, genauer gesagt in der Nähe des Stifts. Die Wohnungen sind durchdacht gestaltet und bieten eine Vielfalt an Grundrissen. Von kompakten Einzimmerwohnungen mit separatem Schlafbereich (ab ca. 31 m²) bis hin zu großzügigen 7-Zimmer-Wohnungen ist für jeden Bedarf etwas dabei. Die Wohnungen zeichnen sich durch großzügige Freiflächen aus, darunter Eigengärten, Balkone und Terrassen, die nach Süden, Osten und Westen ausgerichtet sind. Von hier aus genießt man einen direkten Blick auf das historisch bedeutende Chorherrenstift mit seinen barocken Gärten oder auf die Auwälder und den Bisamberg.

Das Wohnprojekt liegt in einer etablierten Wohngegend in Klosterneuburg, in der Nähe des Stadtzentrums. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich eine Vielzahl von Annehmlichkeiten wie Nahversorger, Banken, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Bewohner profitieren außerdem von der Nähe zu öffentlichen Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien, die in nur wenigen Minuten erreichbar sind.

Ausstattung

- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Multisplit-Klimaanlagen in den Dachgeschosswohnungen
- Echtholz-Parkettböden, großformatige Fliesen in den Sanitärräumen
- Alu-Holzfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Alle Fenster mit Sonnenschutz, gemäß Bauphysik
- Innentüren mit Holzumfassungszargen
- Paketempfangsboxen im Eingangsbereich
- Begrünte Begegnungszone mit Kinderspielplatz
- Fahrrad- und Kinderwagenräume
- 27 PKW Stellplätze

Über die Wohnung Top 1.06

Diese außergewöhnliche Immobilie besticht mit einer großzügigen Wohnfläche von ungefähr 146 m², die sich geschickt auf einer Ebene im 1. Obergeschoss erstreckt. Diese Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, den Raum nach Ihren Bedürfnissen anzupassen. Mit einer optionalen Teilungsmöglichkeit eignet sie sich perfekt für Familien oder Paare, die zusätzlichen Platz benötigen, sei es für ein separates Büro oder andere individuelle Vorstellungen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist eine wahre Augenweide und ermöglicht einen direkten Zugang zur Terrasse, die wiederum in den bezaubernden Eigengarten übergeht. Hier haben Sie die Möglichkeit, entspannte Stunden im Freien zu verbringen, von der umgebenden Natur inspiriert zu werden oder Ihre grünen Daumenfertigkeiten zu entfalten. Der Garten bietet eine ideale Rückzugsmöglichkeit, um dem Alltagsstress zu entkommen und die Ruhe und Schönheit der Umgebung zu genießen.

Die Wohnung beeindruckt nicht nur durch ihre großzügige Gestaltung, sondern auch durch ihre Vielseitigkeit. Mit insgesamt sieben Zimmern haben Sie genügend Platz, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Darüber hinaus stehen Ihnen drei Badezimmer zur Verfügung, um den Komfort für Sie und Ihre Familie oder Gäste zu maximieren. Zusätzlich gibt es zwei geräumige Abstellräume, um Ihre persönlichen Gegenstände ordentlich zu verstauen.

Die Raumaufteilung im Detail

- Offene Wohnküche mit ca. 27,60 m²
- Zimmer 1 mit ca. 10,50 m²
- Zimmer 2 mit ca. 10,55 m²
- Zimmer 3 mit ca. 10,67 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC mit ca. 2,72 m²
- Badezimmer mit Badewanne und WC mit ca. 5,16 m²
- Abstellraum mit ca. 1,17 m²
- Vorraum mit ca. 3,55 m²
- Flur mit ca. 8,23 m²
- Offene Wohnküche mit ca. 26,99 m²
- Zimmer 1 mit ca. 10,15 m²
- Zimmer 2 mit ca. 11,38 m²

- Badezimmer mit Badewanne und WC mit ca. 7,60 m²
- Separates WC mit 1,46 m²
- Abstellraum mit ca. 1,27 m²
- Vorraum mit ca. 6,80 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m² verstehen sich als ca. Angaben.

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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <400m

Klinik <4.550m

Krankenhaus <600m

Kinder & Schulen

Schule <350m

Kindergarten <525m

Universität <3.325m

Höhere Schule <6.275m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <3.725m

Sonstige

Bank <225m

Geldautomat <225m

Post <225m

Polizei <400m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <4.400m

U-Bahn <6.725m

Bahnhof <350m

Autobahnanschluss <2.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap