

## Toplage 3400 Klosterneuburg - baubewilligt - Verkaufsstart



**Objektnummer: 16763**

**Eine Immobilie von Valorous Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Kierlinger Hauptstr. |
| Art:                          | Haus - Reihenendhaus |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 3400 Kierling        |
| Baujahr:                      | 2025                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 121,62 m²            |
| Nutzfläche:                   | 121,62 m²            |
| Zimmer:                       | 3                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Stellplätze:                  | 2                    |
| Garten:                       | 153,69 m²            |
| Keller:                       | 13,79 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,54 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78               |
| Kaufpreis:                    | 851.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

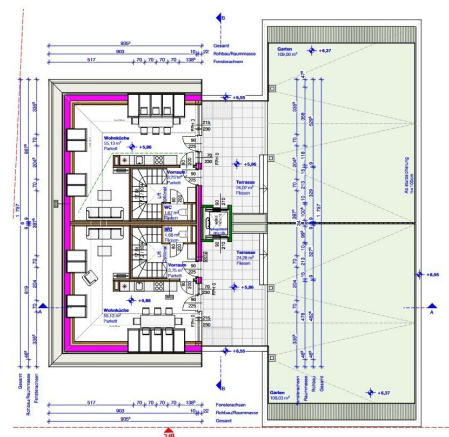
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



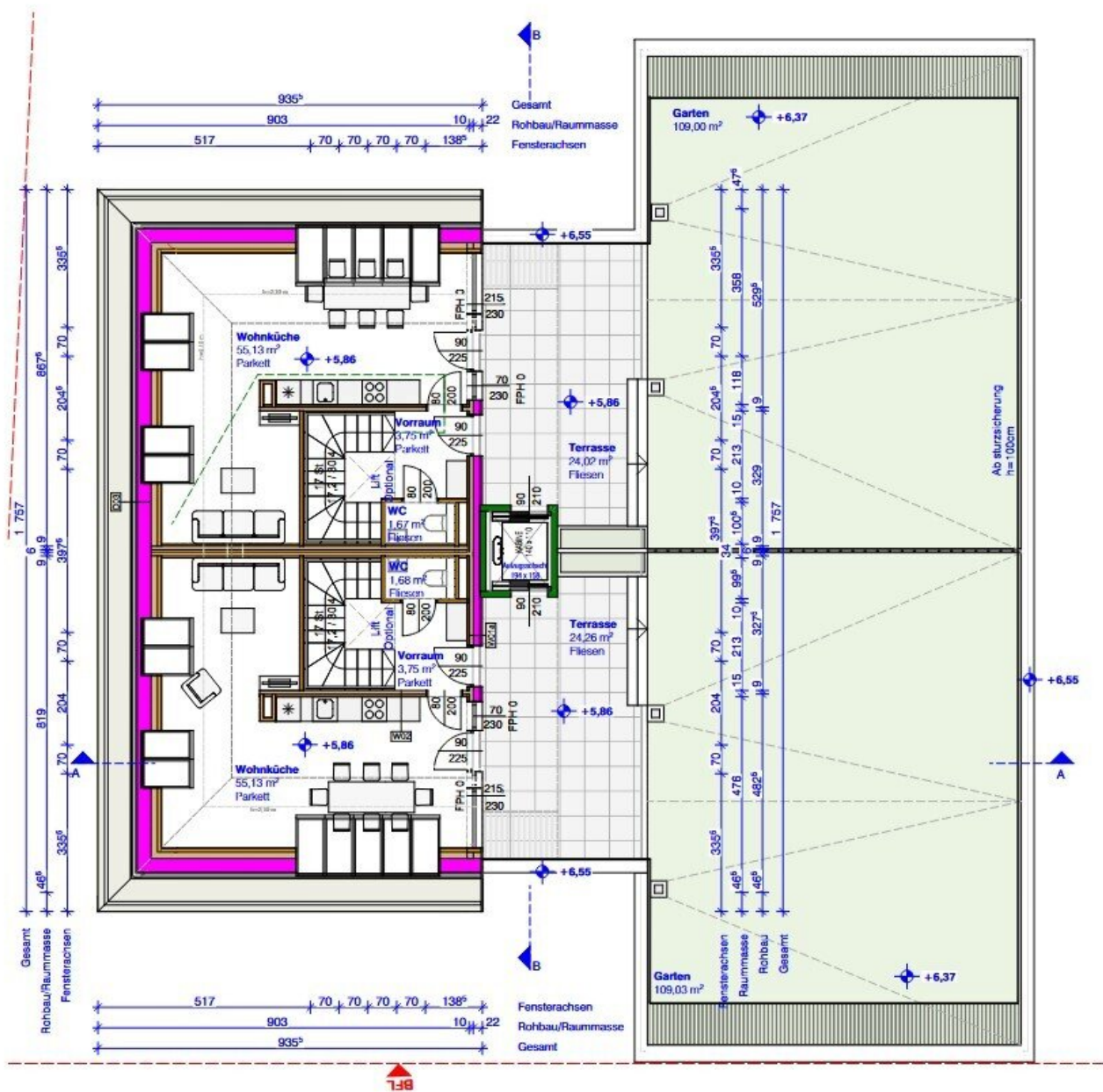
**Dipl. Ing. Birgit Hofbauer Domin**

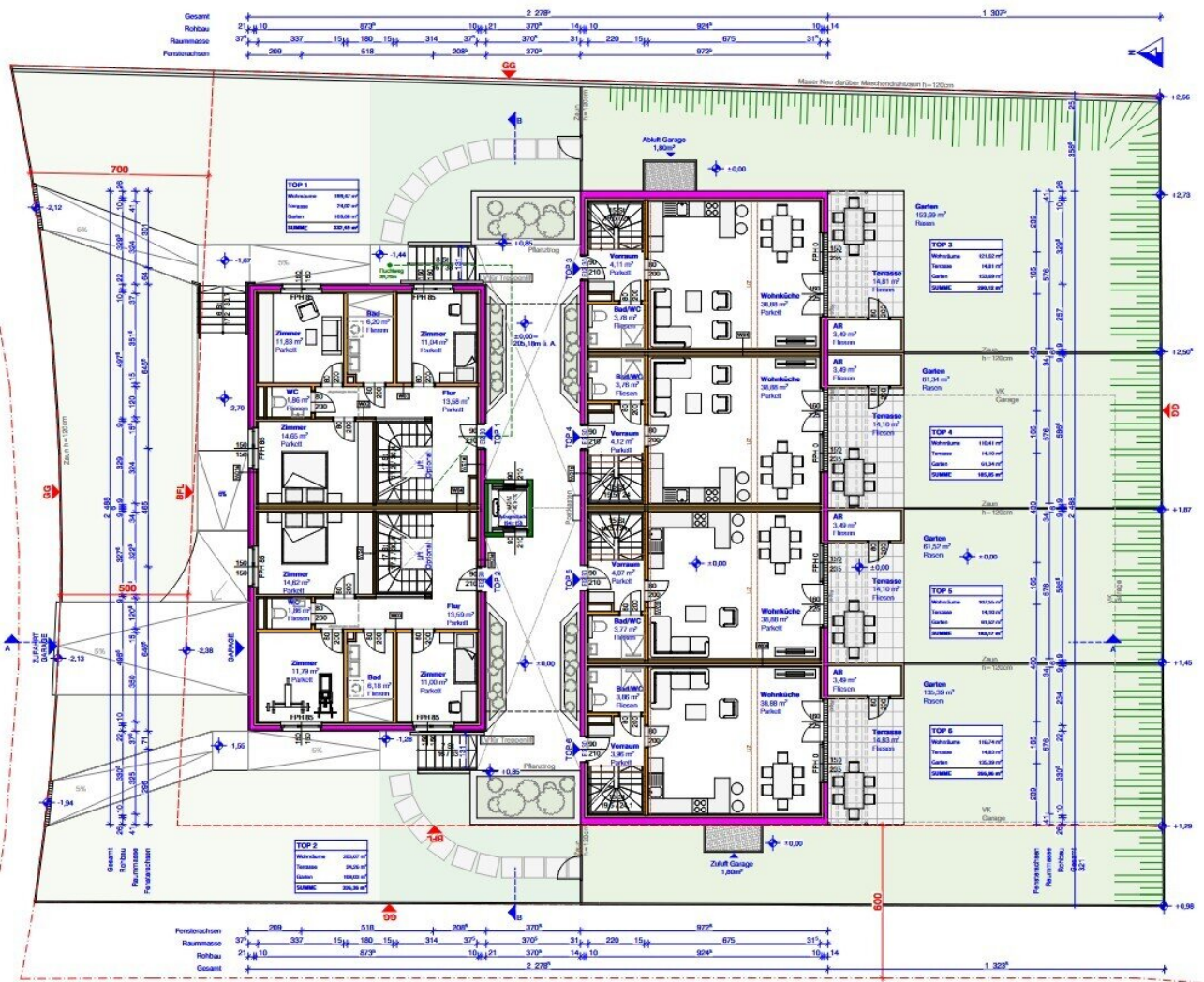
Valorous GmbH - Valorous Immobilien  
Schulhof 4/5c



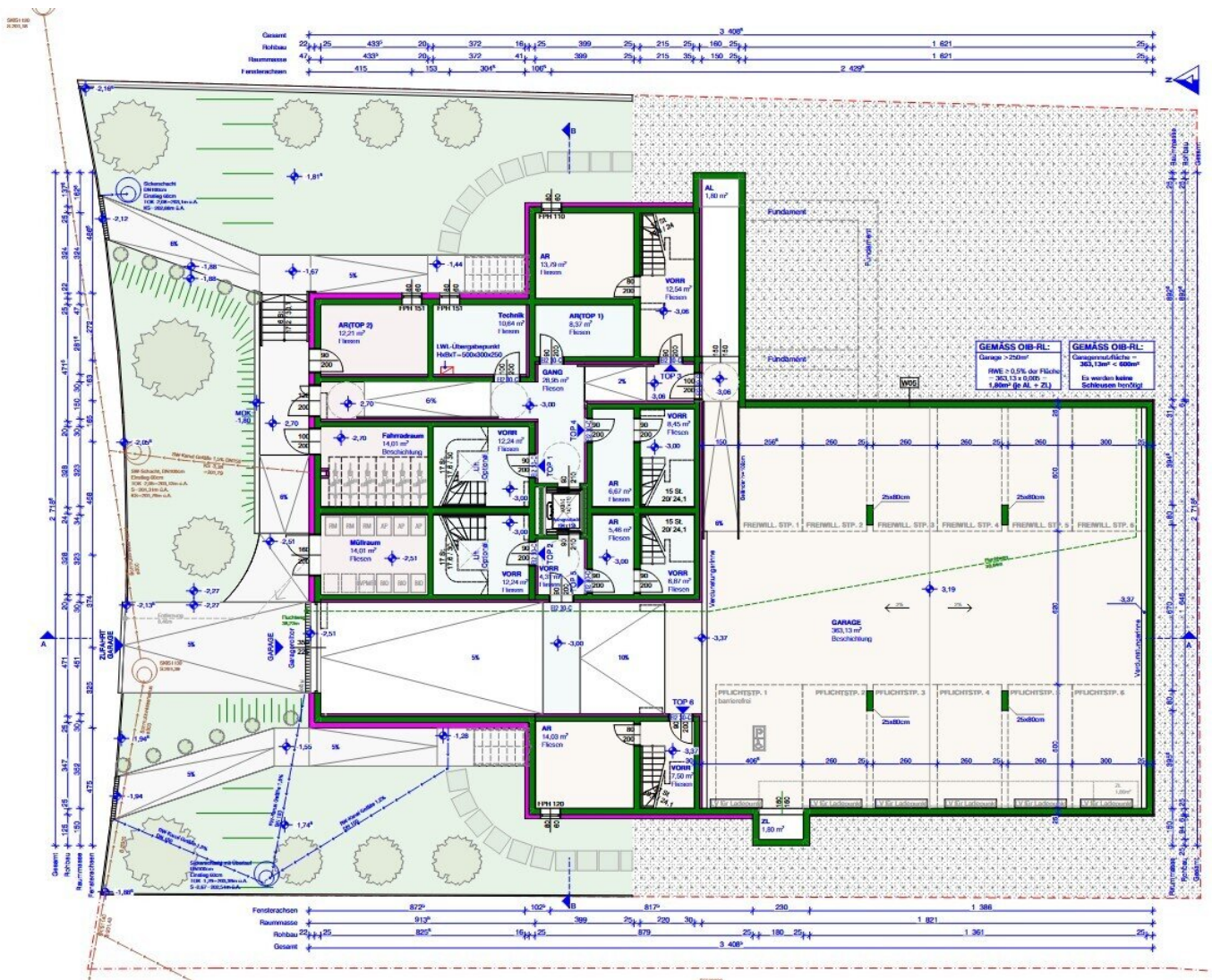


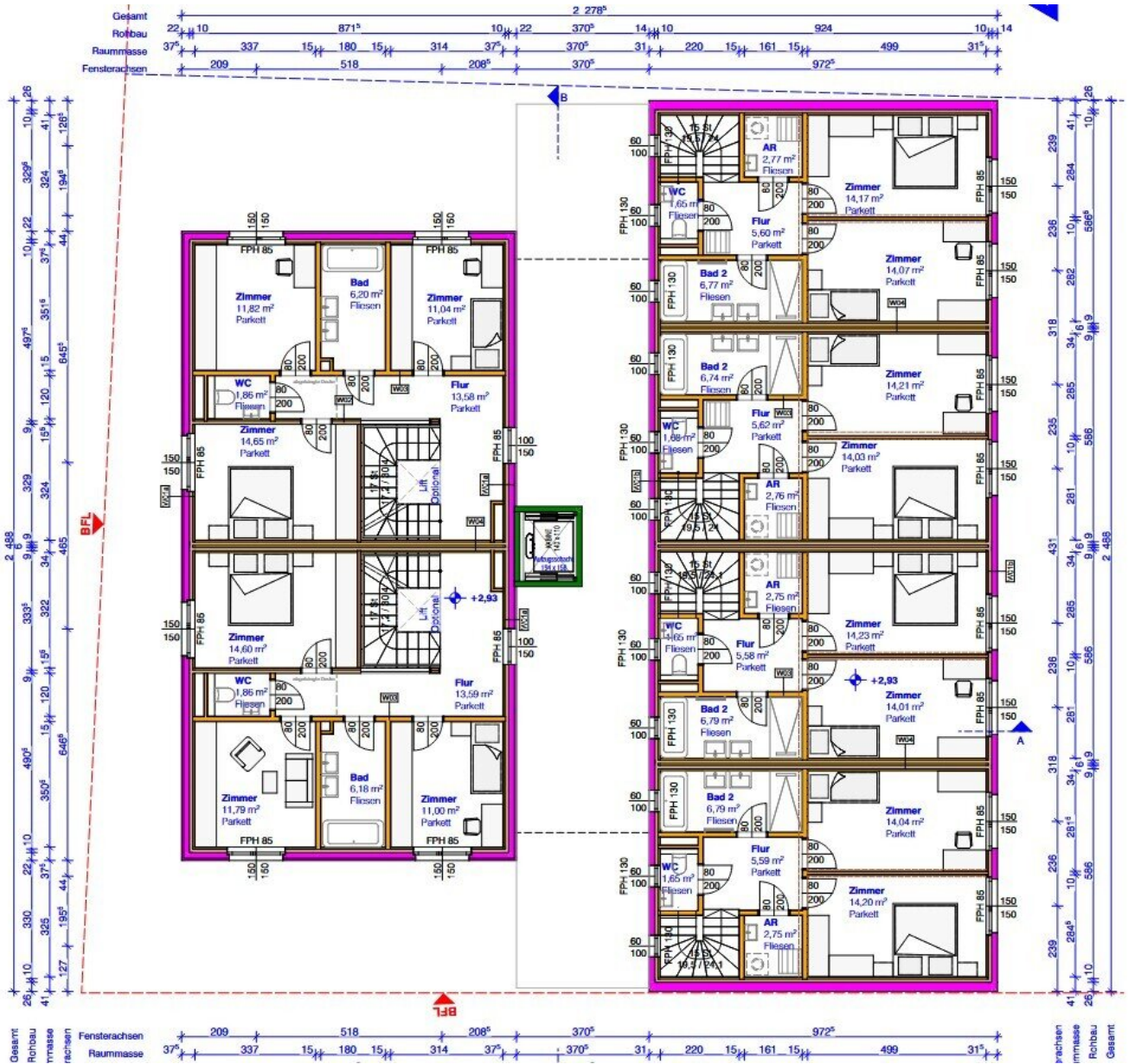














## Objektbeschreibung

### **Tolle Planung in 3400 Klosterneuburg Wien - 2 Doppelhaushälften mit großem Dachgarten und 4 Reihenhäuser mit Gartenanteilen + Tiefgarage mit 12 Stellplätzen!**

Zum Verkauf gelangen 6 Einheiten - 1 Doppelhaus (2 Einheiten) und 4 Reihenhäuser (4 Einheiten) in der Kierlinger Hauptstr. 93 in 3400 Klosterneuburg. Das Projekt mit einer durchdachten Planung wird in ansprechender leichten Hanglage in Holzmassivbauweise errichtet.

Die geplante Wohnhausanlage gliedert sich in einen straßen- und einen gartenseitigen Trakt. Die beiden Trakte sind über eine gemeinsame Garage verbunden. Im Straßentrakt befinden sich 2 Wohnungen, welche sich über 4 Geschosse (KG, EG, OG, DG) erstrecken. Das Kellergeschoss und die Eingangsebene werden über den allgemeinen Aufzug erschlossen. Zusätzlich besteht bei den beiden Einheiten im Straßenseitigen Bereich die Möglichkeit eines nachträglichen Lifteinbaus innerhalb der Einheit.

Im Gartentrakt befinden sich 4 Wohnung, deren Kellergeschoss und Eingangsebene ebenfalls durch den allgemeinen Aufzug miteinander verbunden sind. Das Dach des Gartentraktes bildet die Terrassen und die Dachgärten des Straßentraktes.

Jede Wohneinheit verfügt im Kellergeschoß über einen eigenen Abstellraum und einen eigenen Zugang zur Wohneinheit. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen und im Preis bereits inkludiert. Die Beheizung erfolgt mittels Tiefenbohrung unter dem Kellergeschoss.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Angabe Ihrer Kontaktdaten mit Name, Telefonnummer und Anschrift bearbeiten.

Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass wir mit dem Bauträger eine regelmäßige Geschäftsbeziehung haben und darum in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

Für weitere Informationen, sowie die Vereinbarung eines unverbindlichen Gesprächstermins steht Ihnen Frau Dipl. Ing. Birgit Hofbauer - Domin unter 0699/ 1616 8552 gerne zur Verfügung. E-MAIL Anfragen richten Sie bitte an: [hofbauer@valorous-immobilien.at](mailto:hofbauer@valorous-immobilien.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <8.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <3.250m

Geldautomat <3.250m

Post <500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <7.500m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <4.750m

U-Bahn <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap