

## **Exklusives Reihenhauses in absoluter Grünruhelage - Klosterneuburg!**



**Objektnummer: 20998**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Adresse           | Feldgasse           |
| Art:              | Haus - Reihenhaus   |
| Land:             | Österreich          |
| PLZ/Ort:          | 3400 Klosterneuburg |
| Baujahr:          | 1982                |
| Zustand:          | Gepflegt            |
| Möbliert:         | Voll                |
| Alter:            | Neubau              |
| Wohnfläche:       | 200,00 m²           |
| Zimmer:           | 4                   |
| Bäder:            | 1                   |
| WC:               | 2                   |
| Terrassen:        | 2                   |
| Garten:           | 130,00 m²           |
| Kaufpreis:        | 1.149.000,00 €      |
| Provisionsangabe: |                     |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

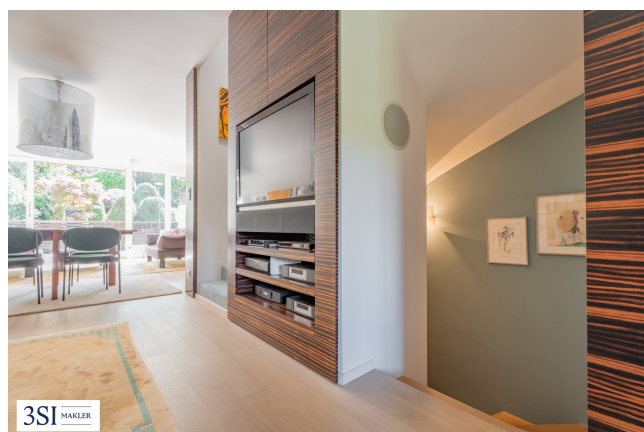
## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

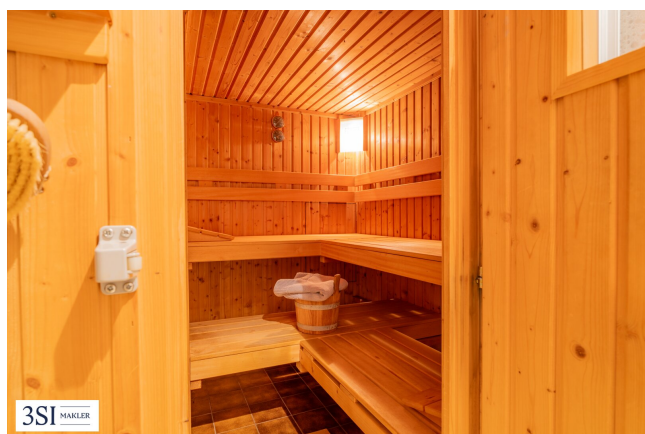


















3SI MAKLER

Feldgasse 70  
3400 Klosterneuburg

Top 2 • EG

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Wohnfläche | 200 m <sup>2</sup> |
| Terrasse   | 40 m <sup>2</sup>  |
| Garten     | 130 m <sup>2</sup> |

- 1 Vorraum
- 2 Wohnraum
- 3 Windfang
- 4 Küche
- 5 WC
- 6 Terrasse



Feldgasse 70  
3400 Klosterneuburg

Top 2 • OG

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Wohnfläche | 200 m <sup>2</sup> |
| Terrasse   | 40 m <sup>2</sup>  |
| Garten     | 130 m <sup>2</sup> |

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 Bad
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer
- 7 Terrasse



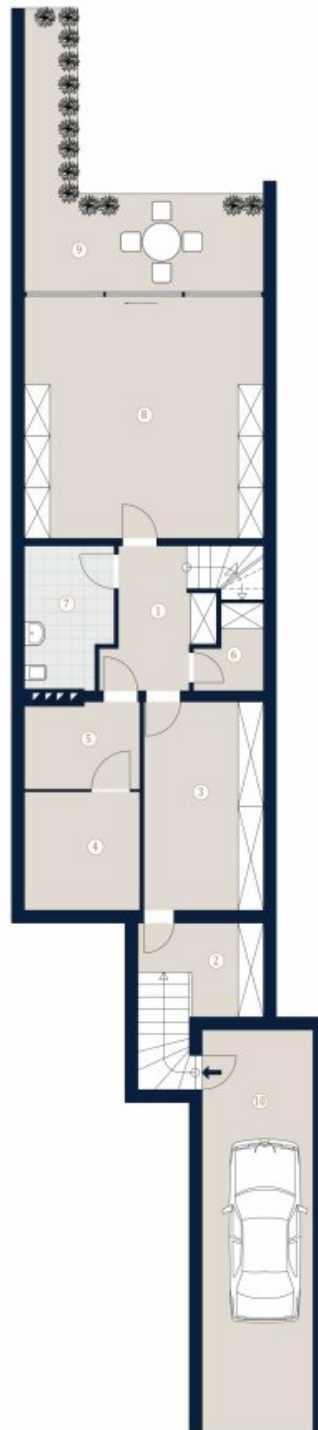
2.00m-Linie  
1.00m-Linie

Feldgasse 70  
3400 Klosterneuburg

Top 2 • KG

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Wohnfläche | 200 m <sup>2</sup> |
| Terrasse   | 40 m <sup>2</sup>  |
| Garten     | 130 m <sup>2</sup> |

- 1 Vorraum
- 2 Flur
- 3 Keller
- 4 Tankraum
- 5 Heizraum
- 6 Abstellraum
- 7 Waschraum
- 8 Keller
- 9 Terrasse
- 10 Garage



## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Klosterneuburg-Kierling befindet sich dieses charmante Reihenhaus mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung. Die Immobilie liegt in der ruhigen Feldgasse, einer charmanten Seitengasse der Kierlinger Hauptstraße – absolut ruhig und dennoch hervorragend angebunden. Es bietet ein stilvolles Wohnambiente auf ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich eines traumhaft angelegten, uneinsehbaren Gartens (Lederleitner-Design).

## Highlights

- Südseitig ausgerichtete, helle Wohnräume mit Zugang zu großzügigen Terrassen auf jeder Etage (mit San-Marco-Natursteinplatten)
- Wunderschöner Garten mit pflegeleichter Bepflanzung und Geräteschuppen
- Automatisierte Gartenbewässerung – pflegeleichter Außenbereich
- Vollautomatischer Rasenroboter für ein stets gepflegtes Gartenbild
- Innenarchitektur & Maßarbeit: Hochwertige Ausstattung von Innenarchitekturbüro Quas, Maßschränke aus Zebrano-Holz (Tischlerei Prödl), Farrow & Ball-Wandfarben
- Bulthaup-Küche mit Miele-Geräten für höchste Ansprüche
- Stilvoller Wohnbereich mit Kachelofen und Eichenparkett
- Wellnessbereich im Untergeschoß: Sauna, großzügiger Keller- und Waschküchenraum mit Weinkühlschränken
- Bibliothek mit zwei Arbeitsplätzen – rundum mit Tischlerregalen ausgestattet
- Großer Garagenplatz mit direktem Zugang ins Haus

- Alarmanlage für höchste Sicherheit sowie Neuwertige Sicherheitstür & Sicherheitsfenster (Architektenentwurf)
- Klimaanlage für angenehmes Raumklima im Sommer
- BWT-Wasserenthärtungsanlage – weiches Wasser im ganzen Haus

## **Lage & Umgebung**

Dieses Haus vereint idyllisches Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt:

- Absolute Ruhelage in einer begehrten Wohngegend – kein Durchzugsverkehr
- Südseitige Ausrichtung mit Blick in den liebevoll gestalteten, uneinsehbaren Garten
- Nur wenige Minuten vom Zentrum Klosterneuburgs entfernt
- Gute Nahversorgung: Bäcker, Supermarkt, Apotheke und Restaurants sind bequem erreichbar
- Hervorragende Anbindung nach Wien: Mit dem Auto in ca. 20–25 Minuten ins Stadtzentrum, gute öffentliche Verkehrsanbindung (Buslinie 400, S-Bahn-Anschluss in Klosterneuburg)
- Natur direkt vor der Tür: Donauauen, Wienerwald, Rad- und Wanderwege – ideal für Naturliebhaber und Familien

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <8.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <2.750m  
Geldautomat <2.750m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <7.250m  
U-Bahn <8.750m  
Bahnhof <2.750m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap