

## **Klosterneuburg-neu errichtetes Reihenhaus mit Terrasse, Balkon und großem Garten**



DAN Küche mit Essbereich

**Objektnummer: 5660/7769**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaushaus              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                         |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3400 Klosterneuburg                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                          |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 139,02 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                  |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                  |
| <b>WC:</b>                           | 3                                  |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                  |
| <b>Garten:</b>                       | 220,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A++ 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,63                               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 599.000,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                    |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Fötsch**

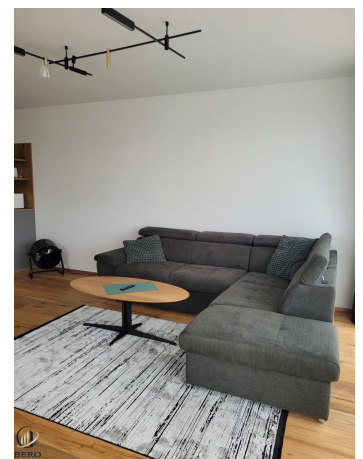
Bero Immobilien GmbH

Elisabethstraße 22 T  
1010 Wien

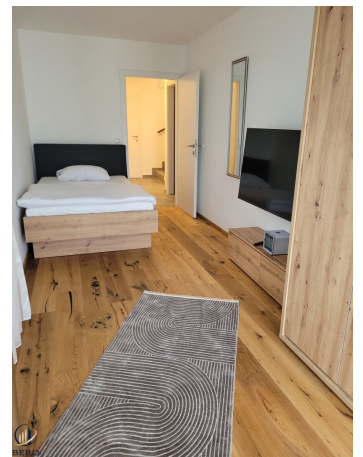
T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

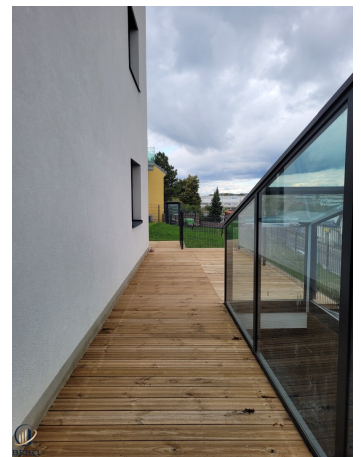
termin zur

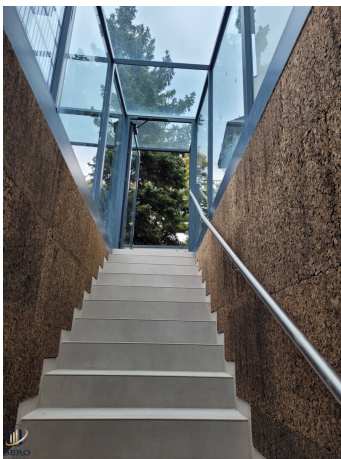




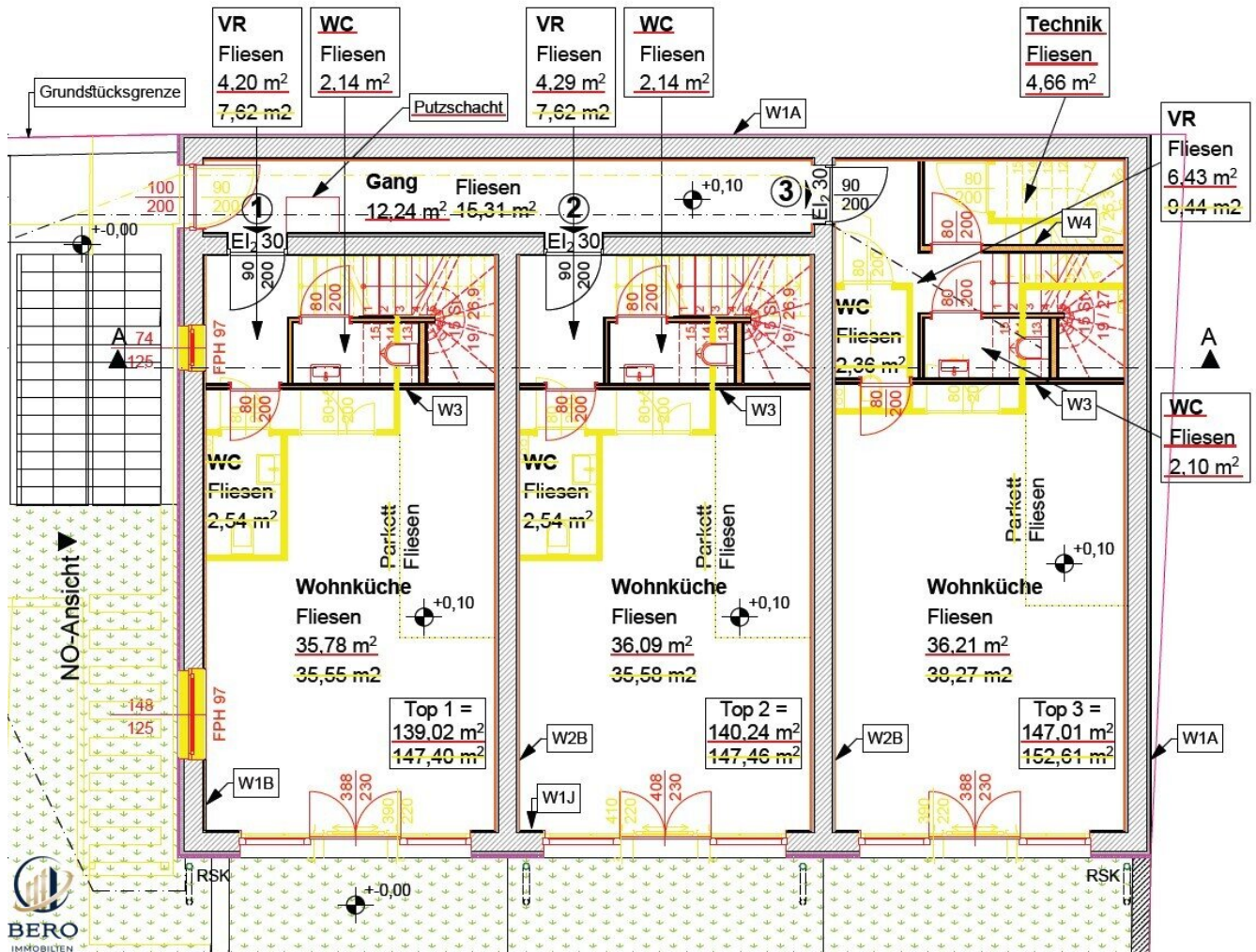




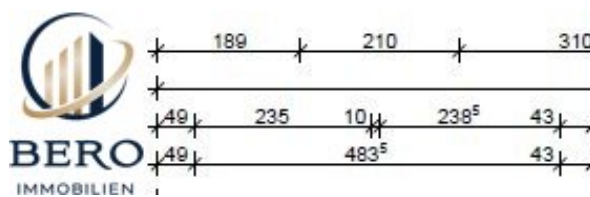
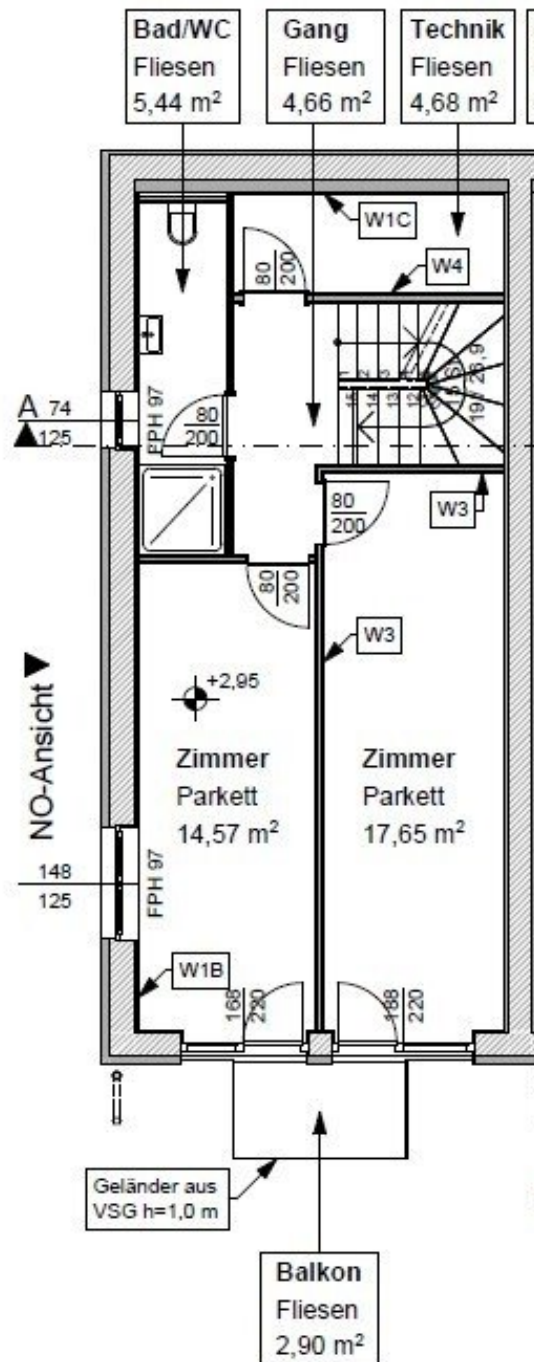


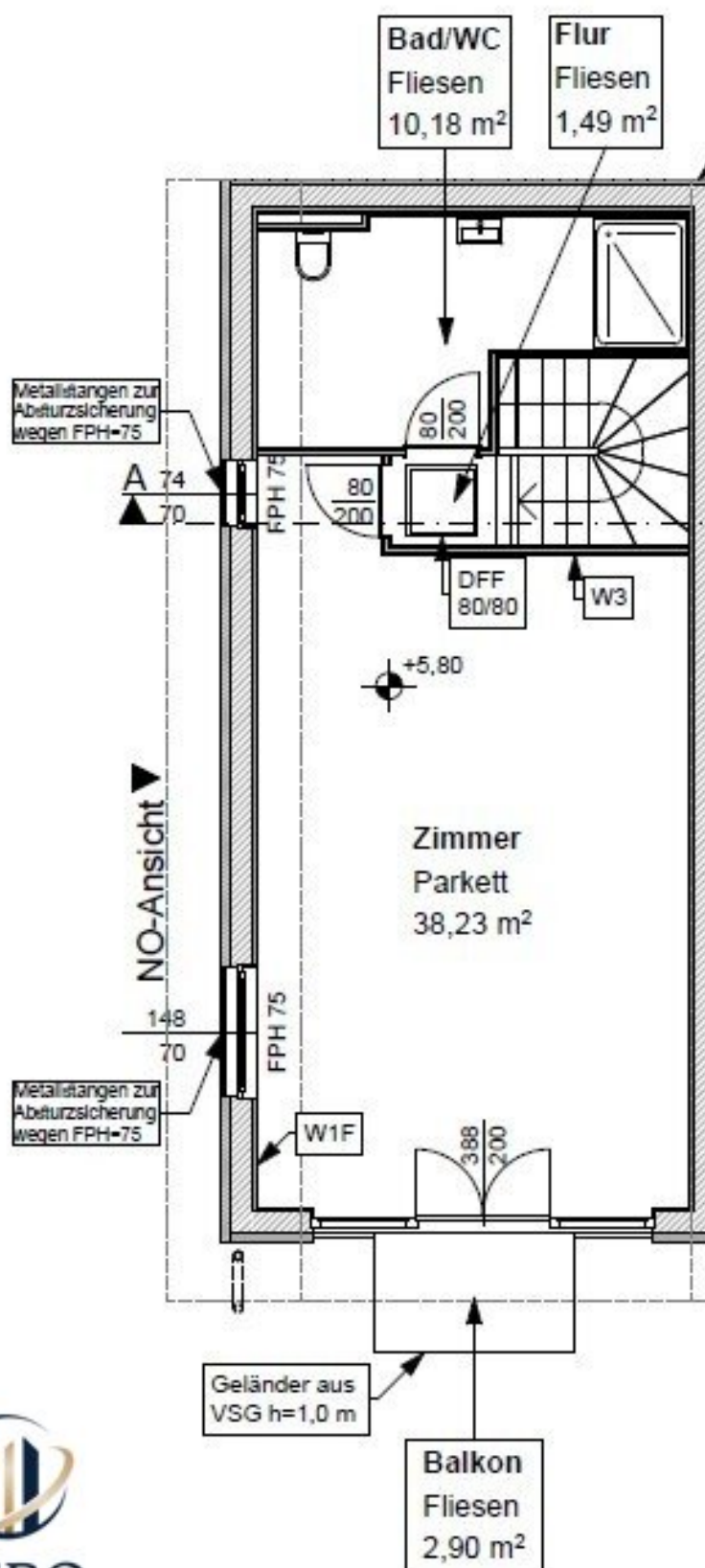


49 135 10 210 15 113<sup>5</sup> 43 140 10 210 15 112 43 138<sup>5</sup> 10 210 15 110 45



|    |                  |    |                         |
|----|------------------|----|-------------------------|
| 49 | 483 <sup>s</sup> |    | 43                      |
| 49 | 116              | 10 | 357 <sup>s</sup> 43     |
| 49 | 116              | 10 | 109 248 <sup>s</sup> 43 |





## Objektbeschreibung

**Traumhaus in Klosterneuburg: Erstbezug mit 4 Zimmern, Garten, Terrasse, 2 Balkonen, einem KFZ-Stellplatz und hochwertiger Ausstattung!**

Die **Erstbezug- Reihenhäuser** wurden mit viel Liebe zum Detail geplant und gebaut. Die **Immobilien** verfügen über **insgesamt 4 Zimmer**, die flexibel gestaltet werden können, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Der **offene Grundriss** und die **großzügig geschnittenen Räume** lassen viel Licht und Luft in die Räume und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die **hochwertigen Fliesen** und **Parkettböden** sorgen für ein modernes und stilvolles Ambiente.

Ein weiteres **Highlight** der **Reihenhäuser** sind die jeweils **2 Balkone, Terrasse und der Garten**. Hier können Sie die warmen Sommertage genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Der Blick von den **Balkonen in den Obergeschossen** und der **Garten-Terrasse** ist gerade in den warmen Sommermonaten sehr angenehm. Sie haben einen **Fern- und Grünblick** und können die grüne Umgebung genießen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Ich freue mich auf unser Kennenlernen!

### Fakten im Überblick:

- **4 neu errichtete Reihenhäuser**
- **schlüsselfertig** und in **Top Baumeisterqualität** erbaut
- auf **Eigengrund** errichtet
- **ansprechende Grundrisse**
- ideale **Wohn-/Nutzflächen** zwischen **125 m² und 147 m²**
- jeweils **4 Zimmer**

- **Gärten** zwischen **ca. 62 m<sup>2</sup>** und **ca. 220 m<sup>2</sup>**
- **inkl. einem KFZ-Stellplatz**

***\*\*Kein Baurecht- und kein Pachtgrund\*\****

***Haus 4+5 sind VERKAUFT!***

**Die Häuser Top 3+4+5** wurden **hochwertig und modern eingerichtet**, sodass Sie als Interessent: in, eine **ideale Vorstellung** haben, wie die Immobilie möbliert aussehen kann. **Ebenso ist es möglich diese voll möbliert zu übernehmen.**

### **Beschreibung des Triple Reihenhauses Top 3**

**Ab sofort bezugsbereit!**

**Die Reihenhäuser** sind **im Erstbezug** und bieten alles, was Sie sich für Ihr zukünftiges Zuhause wünschen können. Mit einer großzügigen **Wohn-/Nutzfläche von ca. 139,02 m<sup>2</sup>** ist diese Immobilie **perfekt für Familien oder Paare**, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Wohnsitz sind. **Die Häuser** verfügen jeweils über **ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss** und **ein Dachgeschoss**. Weiters wurden die Liegenschaften mit jeweils **einer Terrasse**, einem **Garten**, **2 Balkonen** und mit einem **KFZ-Stellplatz** versehen. Die Geschosse verfügen über **verschiedene Freiflächen**, sodass Sie die gegebene **Grünlage** in vollen Zügen genießen können.

### **Haus 3, EG**

- **Vorraum** ca. 4,20 m<sup>2</sup>
- **Wohnzimmer mit offener Küche** ca. 35,78 m<sup>2</sup>
- **Garten & Terrasse** ca. 220 m<sup>2</sup>
- **Gäste-WC** ca. 2,14 m<sup>2</sup>

- Technikraum+ AR ca. 4,68 m<sup>2</sup>
- KFZ-Stellplatz inklusive

Über den Vorraum gelangen Sie in das **großzügig geschnittene Wohnzimmer** mit **offener Küche und Essbereich**. Weiters gelangen Sie von diesem direkt auf die **Terrasse** und in den großen **Garten**. Weiters befinden sich ein **Gäste-WC** und der **Technik- und Abstellraum** auf dieser Ebene.

## OG

- 2. Zimmer ca. 14,57 m<sup>2</sup>
- 3. Zimmer ca. 17,65 m<sup>2</sup>
- Bad & WC ca. 5,44 m<sup>2</sup>

**Das Obergeschoss** ist perfekt für Ihre Kinder geeignet oder auch als Gästezimmer und Homeoffice zu nutzen. Auch hier finden Sie ein **geräumiges Bad** und einen **Balkon** vor.

## DG

- Flur ca. 1,49 m<sup>2</sup>
- 4. Zimmer ca. 38,23 m<sup>2</sup>
- 2. Bad & WC ca. 10,18 m<sup>2</sup>

**Diese Etage** zeichnet sich durch ein **sehr großes Schlafzimmer mit Balkon** aus, dass ebenso mit einem **geräumigen Badezimmer** ausgestattet wurde.

## **Ausstattung & Besonderheiten der schlüsselfertigen RH**

- Vollwärmeschutzfassade
- **Fußbodenheizung** auf allen Etagen
- Großformatige Fenster im Wohnbereich
- **3-fach wärmeschutzverglaste** Fenster
- **Kunststoff-Fenster-** und Terrassentüren
- Balkone- **Nurglasgeländer durchsichtig**
- Außenliegende **Rollläden**
- **Luft- Wärmepumpe**
- **Geräumiges & hochwertig** ausgestattetes **Tageslicht Bad mit bodentiefer Dusche**
- **DAN-Küche** inklusive, Bosch Geräten
- 3 Toiletten
- sehr hochwertiger Parkettboden
- **ein KFZ-Stellplatz** ist dem Haus zugeordnet und **im Kaufpreis inkludiert**

**Vermerk:** Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Accessoires auf den Fotos werden nicht mit verkauft!

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir bitten um Verständnis, dass wir auf Grund der "Nachweispflicht" gegenüber dem Eigentümer, ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten (Name, Adresse, E- Mail und Telefonnummer) bearbeiten können, (siehe Anfragebutton beim Inserat auf der jeweiligen Immobilienplattform). Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap