

# THE TREELINE



Objektnummer: 5091

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hintersdorfer Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	117,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	160,86 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 54,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	652.000,00 €
Betriebskosten:	360,38 €
Sonstige Kosten:	294,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Samarskaya, MSc**



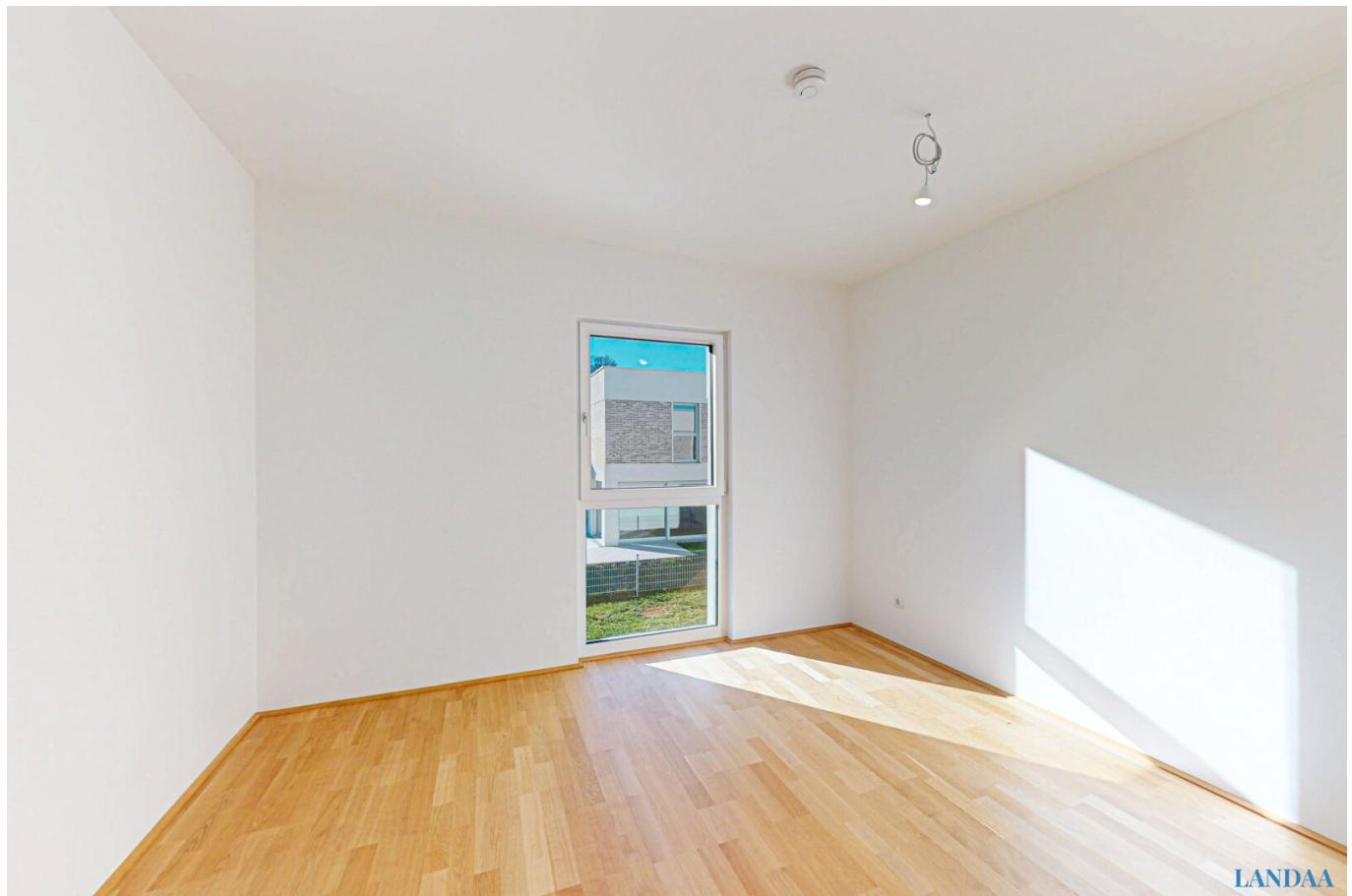
LANDAA



LANDAA



LANDAA



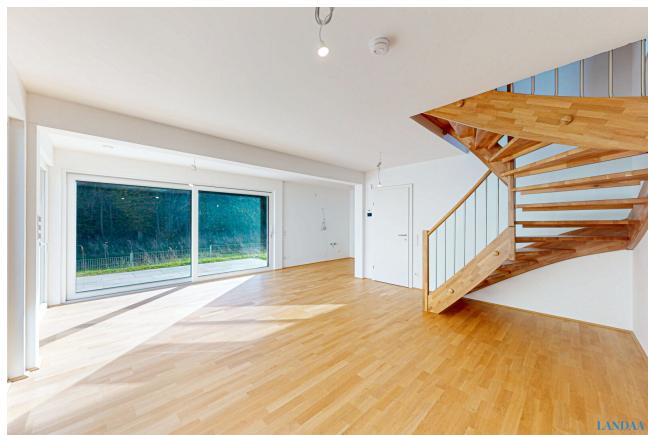
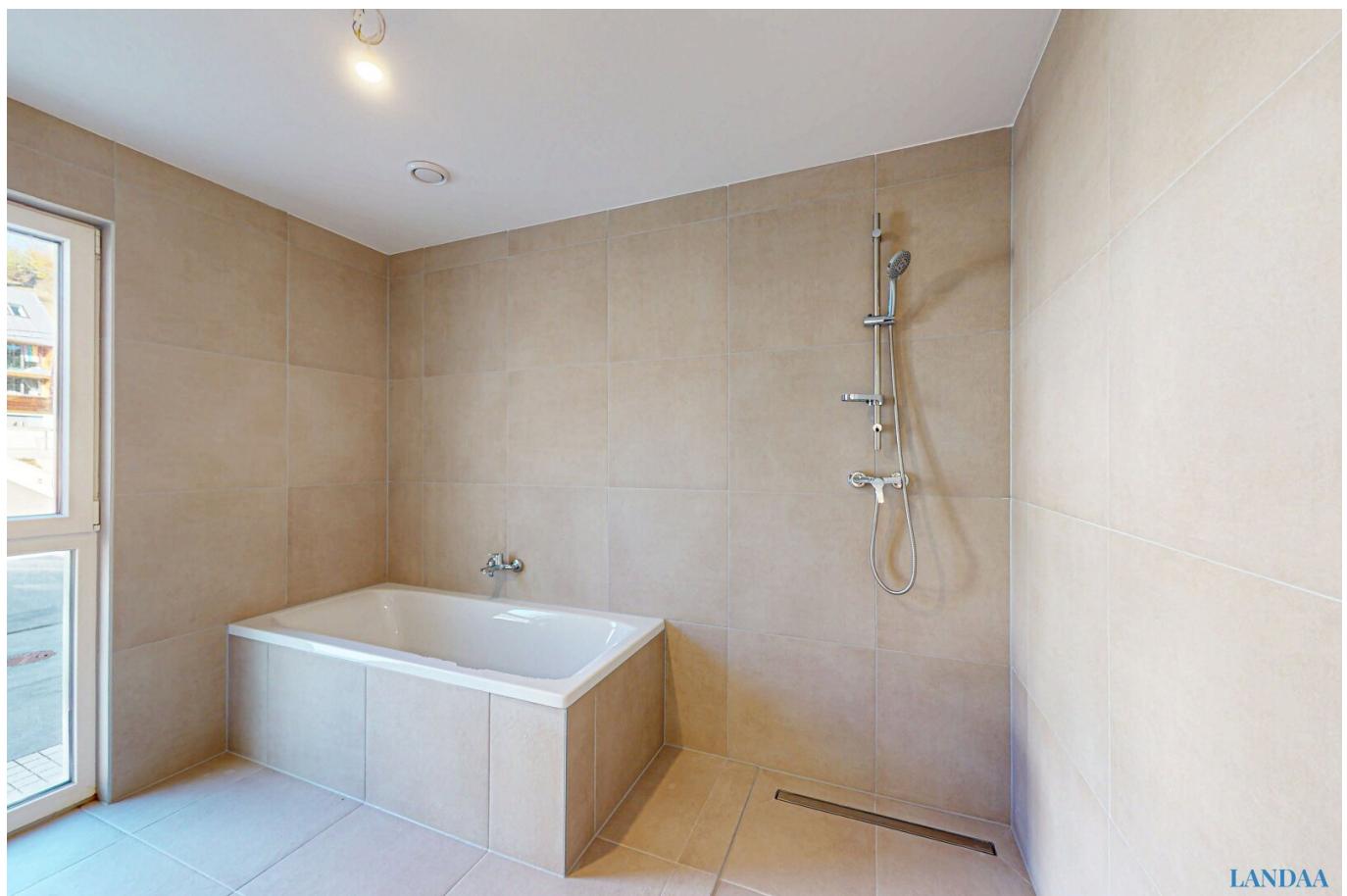
LANDAA

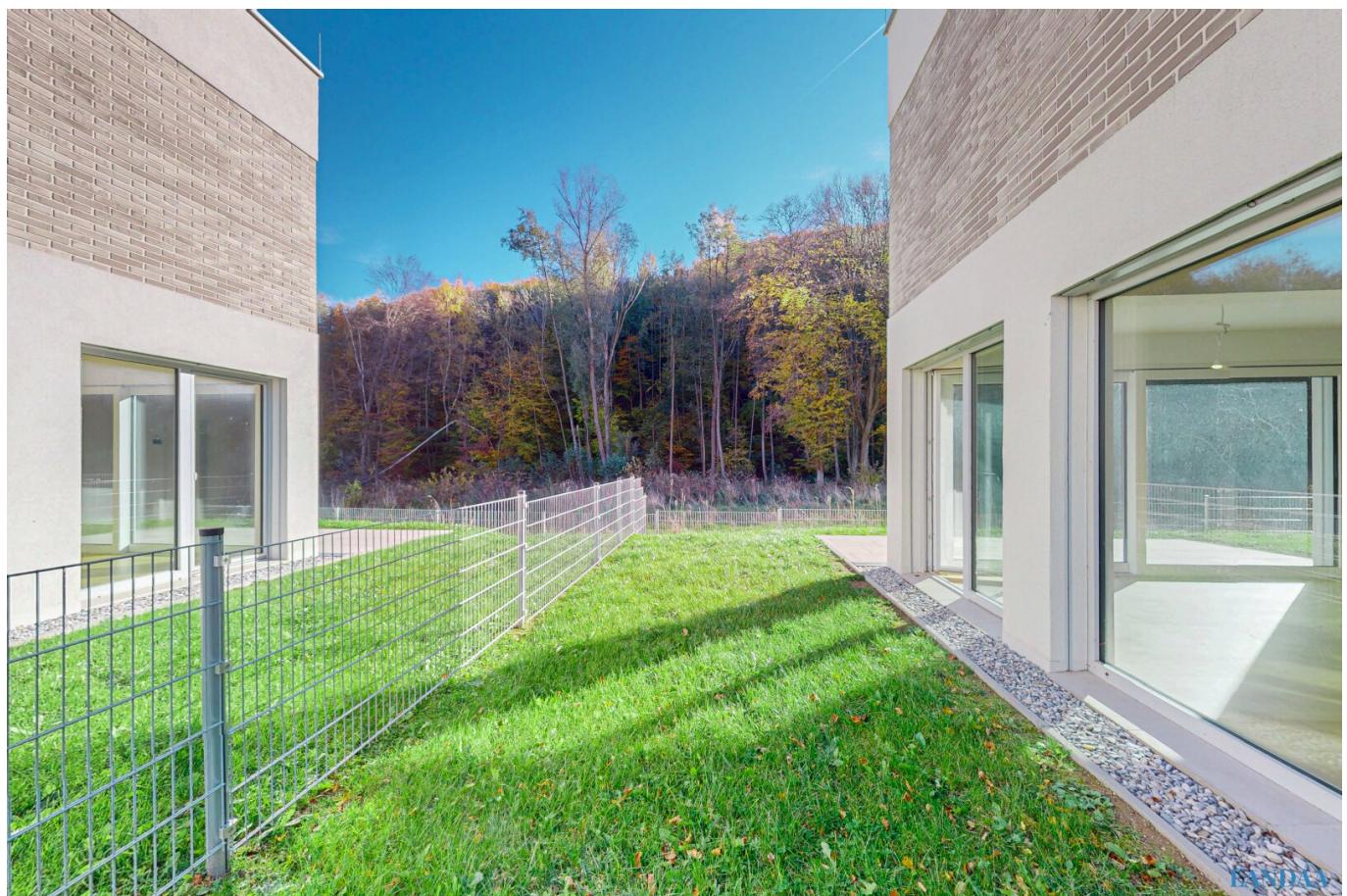


LANDAA



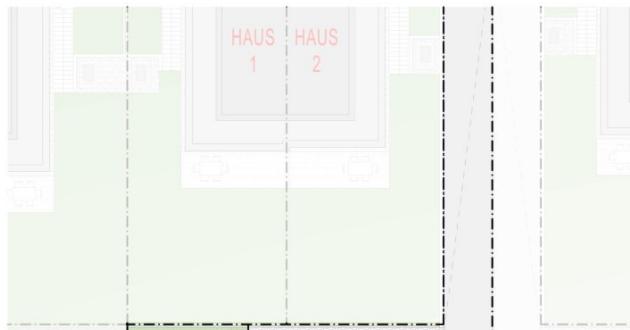
LANDAA



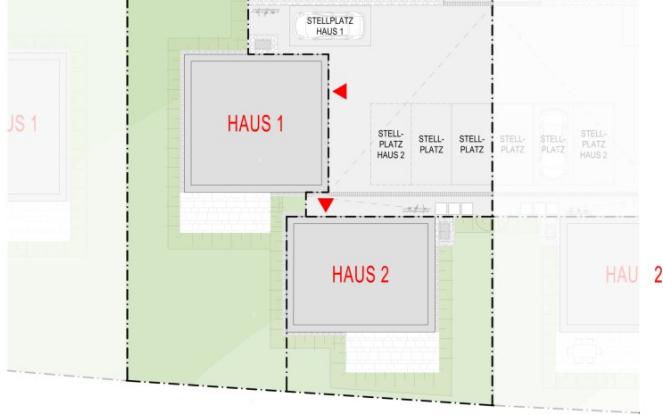




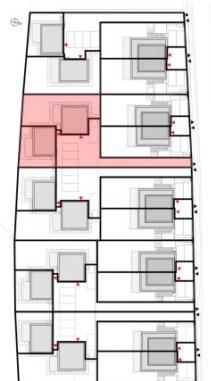
LANDAA



HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING



HINTERSDORFER STRASSE 31  
LAGEPLAN

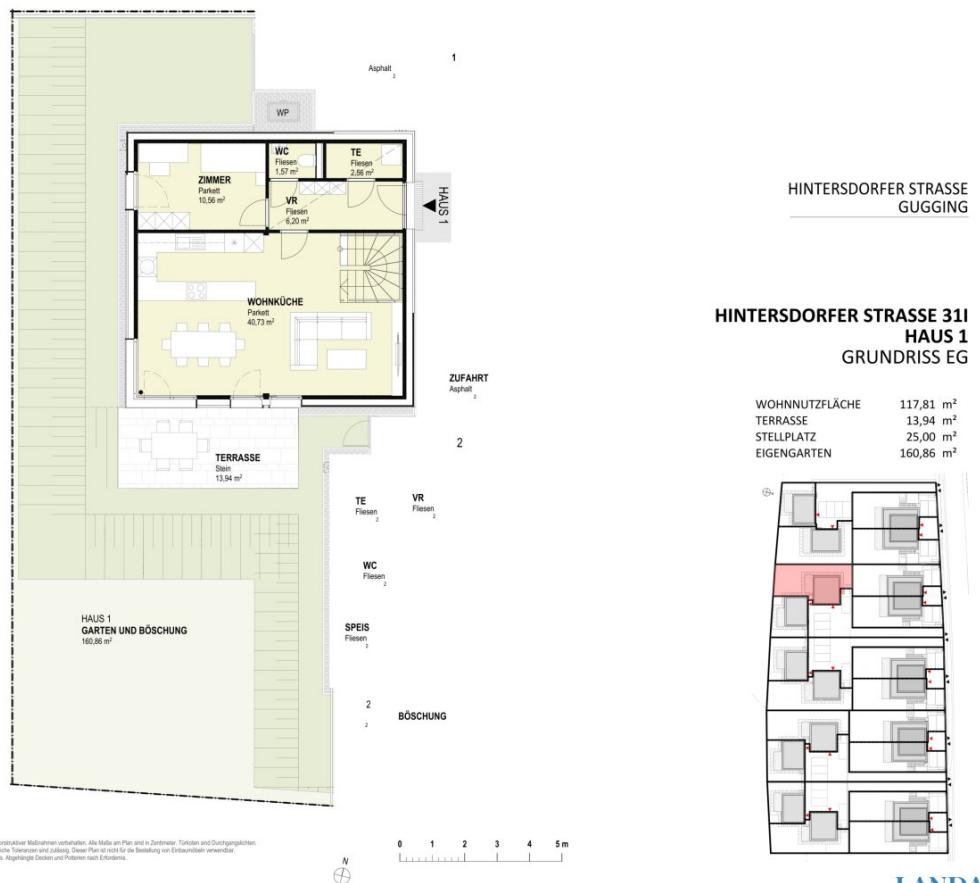


LANDAA

Unerlässliche Werkzeuge: Änderungen während der Bearbeitung, linige Belebtheitsregeln, handelsüblicher und konstruktiver Maßnahmen vorbehalt. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Toleranzen sind Durchgangstoleranzen. Höhenangaben beziehen sich auf FCK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Beauliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Befestigung von Einbauteilen verwendbar. Bitte Nutzmaße nehmen. Die Höhenangabe ist nur gesamtmaß dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsangebotes. Abgehängte Decken und Putzmauern nach Entfernen.

Permitzt 22.08.2022

N 0 10 20 m

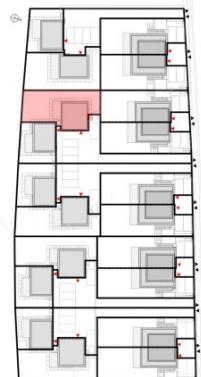




HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

**HINTERSDORFER STRASSE 31  
HAUS 1**  
GRUNDRISS 1.OG

WOHNUTZFLÄCHE	117.81 m <sup>2</sup>
TERRASSE	13.94 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ	25.00 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	160.86 m <sup>2</sup>



LANDAA

Unerlässliche Werkzeuge: Änderungen während der Bauausführung, Inh. Befehlsmautage, Instandsetzungen und konstruktive Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Türen und Durchgangsflächen: Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohmaßen. Beauliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbauteilen verwendbar. Bitte Nutzmaße nehmen. Die Höhenangabe ist nur gesetzlich vorgeschrieben und ist nicht Gegenstand des Leistungsumfangs. Abgehängte Decken und Putzdecken nach Entfernen.

Permit 22.08.2022

## Objektbeschreibung

Am sonnigen Südhang von Maria Gugging, nur wenige Minuten von Wien entfernt, entsteht mit THE TREELINE ein Wohnprojekt, das moderne Architektur, natürliche Materialien und eine ausgewogene Lebensqualität vereint.

Zwischen Wienerwald und Stadt entstehen 20 Häuser, die zeitloses Design mit nachhaltiger Bauweise verbinden. Großzügige Fensterflächen, helle Räume und private Gärten schaffen ein offenes, natürliches Wohngefühl mit Blick ins Grüne.

Die Einheiten gliedern sich in drei Haustypen – Acer, Tilia und Betula – benannt nach Bäumen der Region. Jede Linie verkörpert ihren eigenen Charakter: klar und modern, charmant und familiär oder ruhig und elegant.

Die Häuser verfügen über Wohnflächen zwischen 99 und 134 m<sup>2</sup> und bieten vier bis fünf Zimmer, sonnige Terrassen und private Gärten. Zwei Stellplätze pro Haus, moderne Haustechnik und hochwertige Ausstattung sorgen für Komfort und Alltagstauglichkeit.

THE TREELINE liegt in einer ruhigen, grünen Umgebung mit direktem Anschluss an den Wienerwald und gleichzeitig kurzer Distanz zur Stadt. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen, städtische Erreichbarkeit und hohe Lebensqualität – ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Licht und Balance suchen.

Die Liegenschaft wird im Baurecht errichtet – eine moderne und leistbare Form des Eigentumserwerbs, die langfristige Sicherheit mit attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten verbindet. Die Projektfinanzierung erfolgt über eine renommierte Bank, wodurch Interessent:innen auf Wunsch von abgestimmten Konditionen profitieren können.

Highlights, die man spürt

- Zeitlose Architektur mit klarer Linie und warmer Seele
- Holzmassivbau
- Kontrollierte Wohnraumlüftung

- Luft-Wasser-Wärmepumpe Chronoterm – flüsterleise mit nur 25 dB
- Nachhaltige Technik – effizient, modern, selbstverständlich
- Eigene Stellplätze und Platz für Fahrräder, Kinderwagen und Sommerträume
- Gärten und Terrassen, die nicht nur außen sind, sondern Teil des Wohnraums
- Sonnenverwöhlte Südost-Ausrichtung mit Blick in den Wienerwald
- Für Familien, Paare, Freigeister – für Menschen, die das Leben lieben
- Baurechtliche Struktur mit Finanzierungsmöglichkeit über die projektfinanzierende Bank

Haus Tilia – Wohnkomfort mit Leichtigkeit

Vier Häuser gehören zur Linie Tilia.

Der Fokus liegt auf Geborgenheit, Funktionalität und warmer Atmosphäre.

Offene Wohnräume, durchdachte Grundrisse und helle Materialien schaffen ein harmonisches Gesamtbild.

Mit rund 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche, fünf Zimmern und großzügigen Gärten bietet Tilia ein Zuhause mit Platz für Familie und Alltag.

Wohnfläche: 117 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Terrassen: 11–13 m<sup>2</sup>

Gärten: 160–184 m<sup>2</sup>

2 Stellplätze direkt vor dem Haus

Preis pro Stellplatz: € 15.000

Die Häuser entstehen auf Baurechtsgrundstücken – eine attraktive Form des Eigentumserwerbs, die langfristige Sicherheit mit einer besonders effizienten Kapitalstruktur verbindet.

Die Finanzierung kann auf Wunsch über jene Bank erfolgen, die das Projekt selbst finanziert.

***Erfahren Sie mehr über dieses exklusive Wohnbauprojekt [The Treeline auf Vimeo](#) und besuchen Sie unsere Homepage <https://the-treeline.at>***

Zur Veranschaulichung wurden teilweise KI-gestützte Visualisierungen verwendet.

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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <5.750m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <750m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <3.750m  
Einkaufszentrum <9.750m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.750m  
Post <2.250m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.750m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap