

– PROVISIONSFREI direkt vom Bauträger – Klosterneuburg Kierling: Naturparadies mit Badeteich – Haus 1a Bezugsfertig

3400 Klosterneuburg, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 6756/77



Wohnfläche ca.: **172,59 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **995.000 EUR**



– PROVISIONSFREI direkt vom Bauträger – Klosterneuburg Kierling: Naturparadies mit Badeteich – Haus 1a Bezugsfertig

Objekt ID	6756/77
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	3400 Klosterneuburg Niederösterreich
Wohnfläche ca.	172,59 m²
Kellerfläche ca.	54,49 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	20,59 m²
Gartenfläche ca.	789,63 m²
Zimmer	5
Badezimmer	3
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Bauweise	Holz
Ausbaustufe	Schlüsselfertig mit Bodenplatte
Heizwärmebedarf (HWB)	35,00 kWh/(m²·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,44 (Klasse A++)
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Alarmanlage, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Flachdach, Fliesenboden, Garten, Gartennutzung, Gäste-WC, Holzbauweise, Kabel-/Sat-TV, Kabelfernsehen, Neubau, Niedrigenergie, Parkettboden, Schlüsselfertig mit Bodenplatte,



Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse

Kaufpreis

995.000 EUR



Objektbeschreibung

Nun sind sie bezugsfertig unsere Design-Häuser mit Badeteich!

Naturpark Eichenhain – für Familien und naturbegeisterte Städter: Urlaubsflair mit Badeteich

In der idyllischen Landschaft von Klosterneuburg-Kierling nur 20min vom Zentrum Wien entstehen in der Steinbrunngrasse acht umweltfreundliche Hauseinheiten von 165 bis 172m². Entspannen Sie im eigenen Garten und erleben Sie echtes Urlaubsfeeling am gemeinschaftlichen Badeteich hinter Ihrem neuen Zuhause, das Sie exklusiv über eine private Zufahrt erreichen.

Zukunftsweisend funktional – Nachhaltigkeit aus Überzeugung

Diese architektonisch äußerst attraktiv gestalteten Häuser sind klimaaktiv zertifiziert und werden in umweltfreundlicher Holzbauweise aus Fichtenholz errichtet. Ein nachhaltiges Heizsystem mit Wärmepumpe mit Wärmegewinnung und eine regulierbare Fußbodenheizung, die im Winter heizt und im Sommer kühlt, machen Ihr neues Zuhause fit für die Zukunft. Für frische Luft sorgt eine Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Zusätzlich sind die Häuser mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Urlaubsfeeling am Badeteich – der Außenbereich

Die Häuser entstehen auf Eigengrund, jeder Haushälfte ist ein Grundstück zugeordnet. Im hinteren Teil des gesamten Areals befindet sich eine Allgemeinfläche, auf der wir ein natürliches Schwimmbiotop errichten, das allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht. Privater Badespaß hinter dem eigenen Haus – Urlaubsfeeling, Ruhe und Entspannung pur!

Innovativ auf allen Ebenen – das architektonische Konzept

Jedes Haus besteht aus einer durchleuchteten Unter-, einem Erd- und Obergeschoss sowie einem gut angelegten Garten. 2 PKW-Stellplätze pro Haus sind für Sie in der Einfahrt vor Ihrem Haus reserviert.

Sie betreten das Haus über das Untergeschoss in dem sich Studio, Vorraum, Garderobe, Gäste-WC mit Dusche sowie Abstellraum und Technikraum befinden. Über eine Treppe geht es weiter in das durchleuchtete Hauptgeschoss, wo Sie ein großzügiger Wohnraum mit Essbereich, offener Küche mit Kücheninsel und – je nach Haustyp - große Terrasse oder überdachten Balkon zum gemeinsamen Familienleben einlädt.

Im Obergeschoss jedes Hauses befinden sich drei Schlafzimmer, ein offener, heller Arbeitsbereich und ein dem Kinderzimmer und dem Arbeitsbereich zugeordnetem Balkon.



Die Natur im Wohnzimmer – aber mit Privatsphäre

Mit viel Glas und bodentiefen Fenstern an den beiden Schmalseiten des Gebäudes holen wir die herrliche Natur direkt in Ihr Wohnzimmer und tief in den Raum! Die Häuser haben wir geografisch so ausgerichtet, dass Sie sich von morgens bis abends über natürliches Sonnenlicht in allen Räumen freuen dürfen.

Damit Sie und Ihre Lieben ungestört sind, haben wir die Haushälften zueinander versetzt und durch die Seitenwangen zu Ihren Nachbargrundstücken abgeschottet – für mehr Privatsphäre.

Private Zufahrt inklusive – Erschließung

Erschlossen werden die Häuser über eine private Straße. Zu jedem Haus gehört 1 PKW-Stellplatz neben dem Haus, ein weiterer ist vor dem Haus möglich. Die Zufahrt zu Ihrem neuen Zuhause erfolgt exklusiv über eine private Zufahrtsstraße, die auch als Begegnungszone mit den Nachbarinnen und Nachbarn sowie als geschützte Spielstraße für Kinder gedacht ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <1.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.500m



Sonstiges

Alle Vorteile dieser umweltfreundlichen Doppelhäuser auf einen Blick:

- Garten, Terrasse, Balkon
- Holzständerbauweise aus Fichte
- erdberühende Wände aus Beton
- Fußbodenheizung
- Alu-Holzfenster-3-Scheiben-Isolierverglasung
- Großformatige Hebeschiebetüren
- Fenster mit elektrischem Sonnenschutz - gemäß Bauphysik
- Echtholz-Parkettböden
- Innentüren zargenbündig mit Holzumfassungszargen
- Luftwärmepumpe für Heiz- und Kühlbetrieb
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Erdkollektor
- Enthärtungsanlage
- Klimatisierung in allen Schlafräumen im OG und Wohn-Essbereich
- großformatige Fliesen in den Bädern und WCs
- hochwertige Sanitäreinrichtung von namhaften Herstellern
- Klarglas-Duschtrennwände
- Telefon-, Internet-, Kabel-TV Anschlüsse
- Gegensprechanlage mit Monitor
- Alarmanlage
- ausreichende Stromanschlüsse und Lichtauslässe
- Vorbereitung für Kaminanschluss
- Starkstromanschluss Sauna/Dampfbad im UG
- zwei frostsichere Wasserauslässe im Außenbereich pro Wohneinheit
- natürliches Schwimmbiotop auf der Allgemeinfläche
- PROVISIONSFREI vom Bauträger!

Bezugsfertig, Preise ab € 995.000,-.

Sie haben Fragen? Wir freuen uns, Ihnen mehr Details über diese außergewöhnliche Immobilie verraten zu dürfen! Sprechen Sie uns an: GCA Wohnbau sales@gca.co.at

Wir helfen Ihnen gerne bei Ihrer Finanzierung!



Lage

Klosterneuburg hat sich als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität bestens etabliert. In unmittelbarer Nähe zu Wien, nur ca. 20 Fahrminuten vom Wiener Stadtzentrum entfernt, ist Klosterneuburg eine Stadt mit hohem Wohn- bzw. Erholungsstandard. Hier kann man unter anderem das Stift Klosterneuburg mit seiner Parkanlage und auch den Niedermarkt mit all seinen Einkaufsmöglichkeiten nutzen.

Bildungseinrichtungen wie Volksschule, auch eine neue Mittelschule und ein Gymnasium befinden sich im Zentrum. Vom Bahnhof Klosterneuburg Kierling bringt Sie die Schnellbahnlinie S40 in weniger als 15 Minuten nach Wien. Die verkehrstechnische Anbindung durch die öffentlichen Verkehrsmittel – Stadtbus Linie 201 sowie Regionalbusse 440, D nach Wien Heiligenstadt und durch die Busverbindungen 404, 405, 406 nach Klosterneuburg – sind optimal.





Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



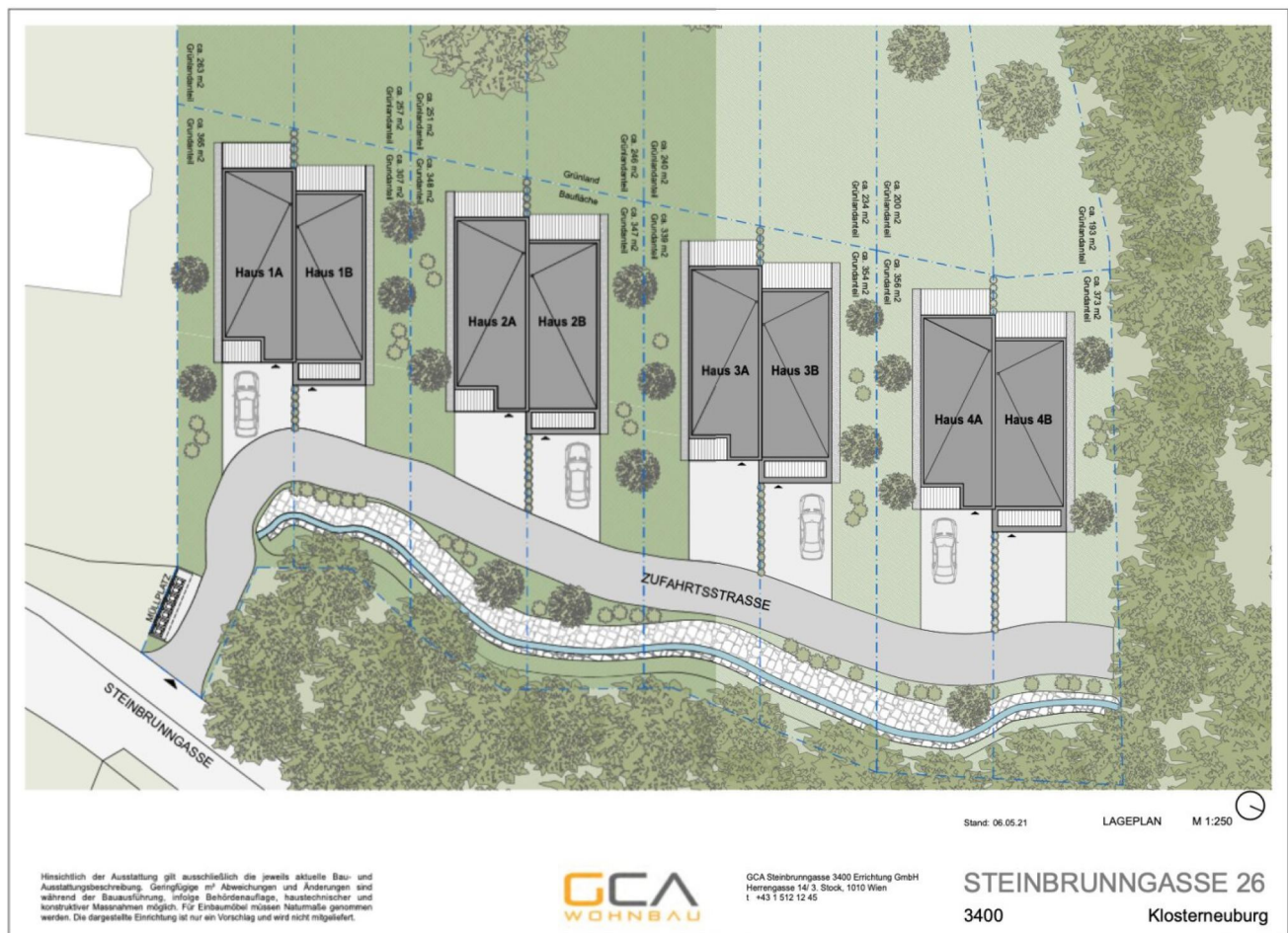
Grundriss

Grundriss



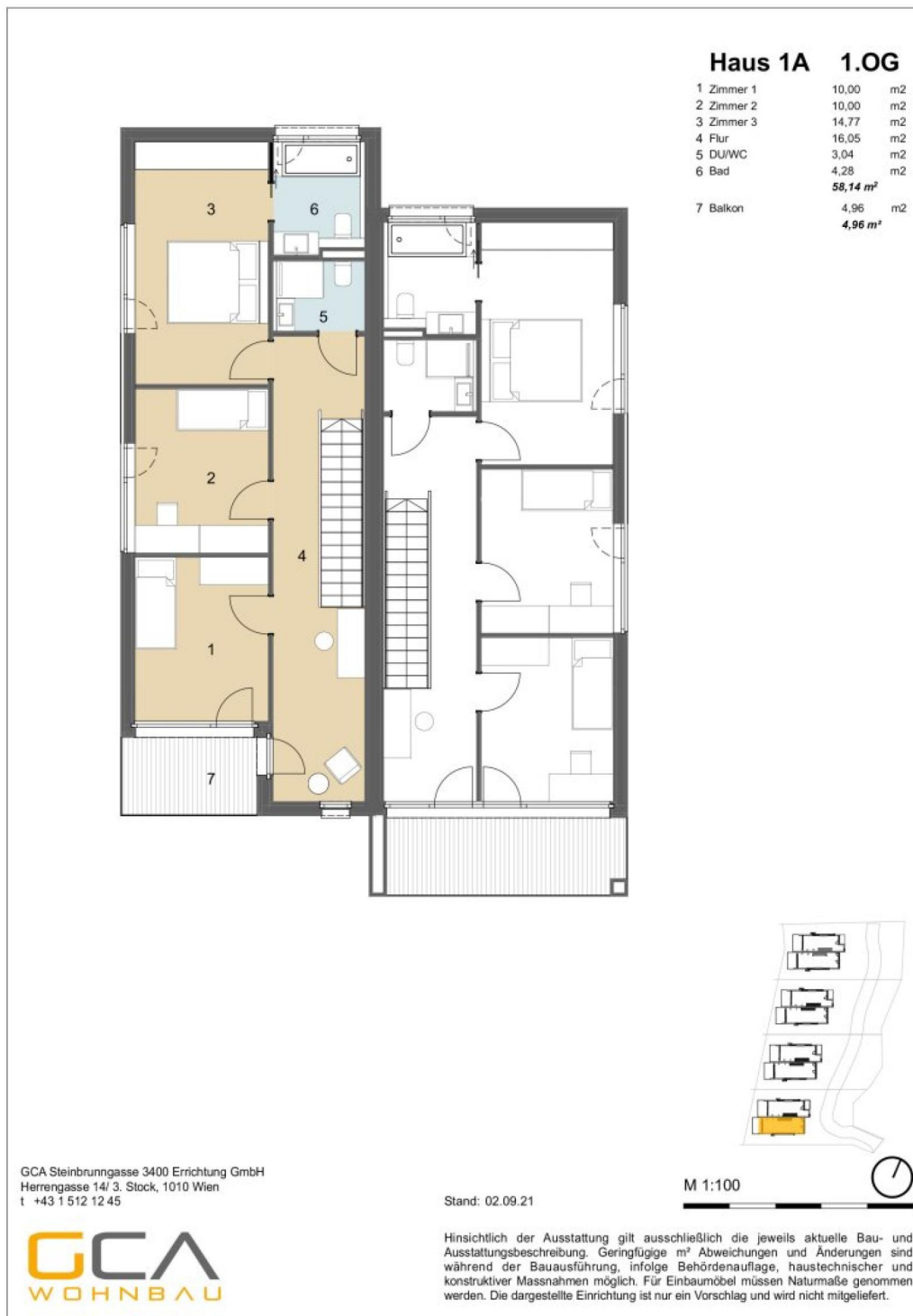
Grundriss

Grundriss



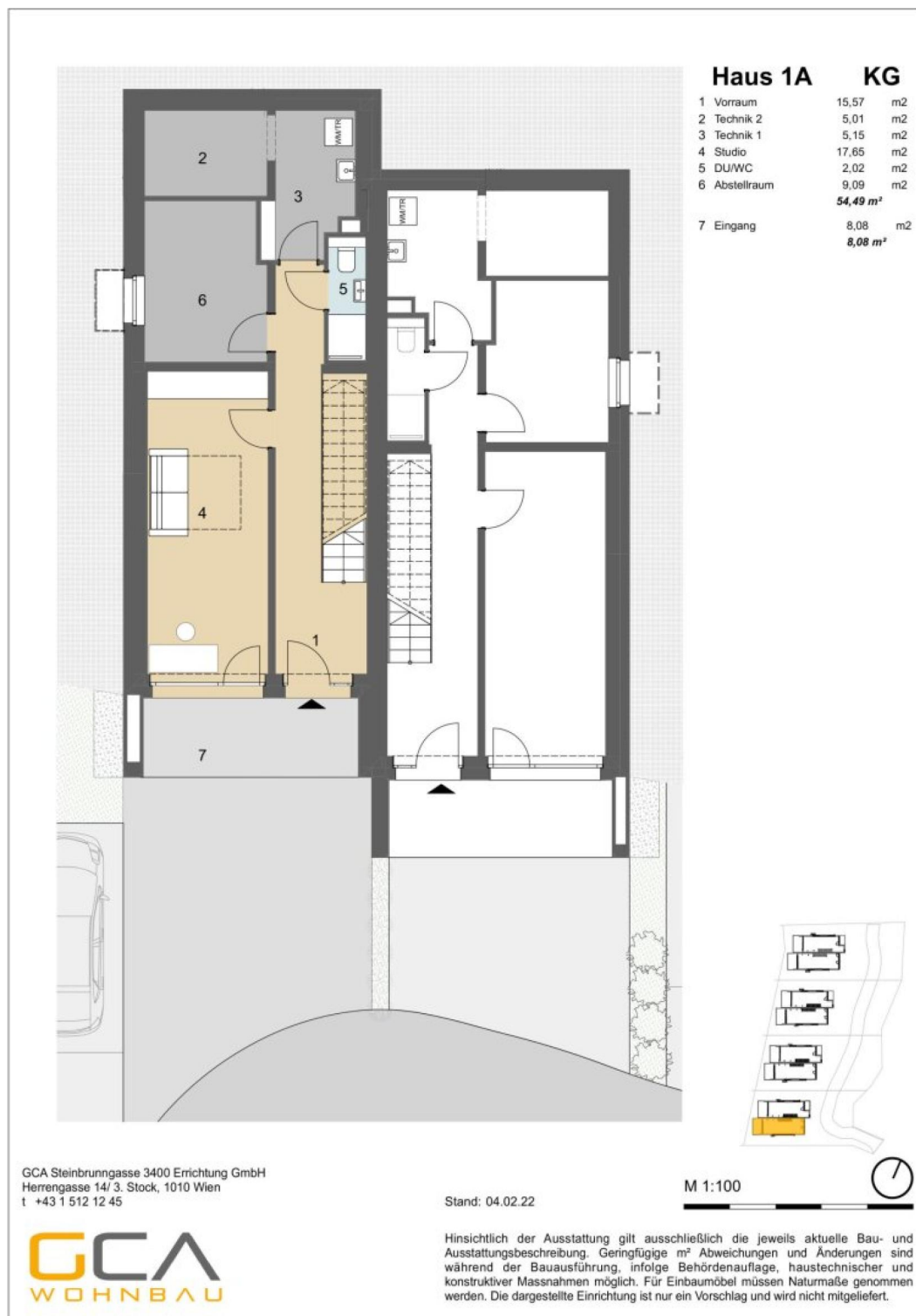
Grundriss

Grundriss



Grundriss

Grundriss



Grundriss

Grundriss

