

Exposé

Terrassenwohnung in Klosterneuburg

Eigentum in den Parkvillen. Ein Ort zum Ankommen, ein Zuhause zum Bleiben.



Objekt-Nr. **OM-472064**

Terrassenwohnung

Verkauf: **676.000 €**

Ansprechpartner:
Sophie

3400 Klosterneuburg
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	91,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Erdwärme	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In wunderschöner Lage von Klosterneuburg gelangt diese herausragende Eigentumswohnung in den ‚Parkvillen Wienerwald‘ zum Privatverkauf.

Diese barrierefreie und absolut ruhige Wohnung überzeugt in allen Bereichen.

Vom Vorraum aus betreten Sie den großen Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und voll ausgestatteter Miele-Küche.

Von dort aus genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne. Der angrenzende Naturpark ‚Eichenhain‘ schafft zu jeder Jahreszeit eine einzigartige Wohnatmosphäre.

Dem Himmel ganz nah, sind Sie auch von der großzügigen Terasse (25 m²), die südseitig den Wohnraum ins Freie erweitert.

Über den Gang, mit ausreichend Möglichkeit für Stauraum, gelangen Sie zu den beiden Schlafzimmern und Bädern.

Hier wurde großer Wert auf Raumgestaltung und Funktionalität gelegt. Raumhohe Einbauschränke aus Meisterhand unterstreichen den eleganten Wohnstil.

Die Wohnanlage ‚Parkvillen Wienerwald‘ bietet darüber hinaus exquisite Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

So erstreckt sich im hinteren Bereich des Parks (13.000 m²) ein traumhafter, 23 m langer Naturpool. Er ist ein Ort der Erholung und lädt zum Schwimmen und Entspannen ein. Ein Kraftplatz, den Sie in Zukunft nicht missen möchten.

Weiters befindet sich zwischen den beiden Villen ein hochwertig ausgestattetes Fitnesscenter, das ganzjährig benützt werden kann und keine Wünsche offen lässt.

Ich hoffe, Ihr Interesse geweckt zu haben und freue mich darauf, Ihnen diese besondere Gelegenheit näher vorstellen zu dürfen.

Ausstattung

Eichendielen, Kassettenfüllungstüren, Einbauschränke vom Tischler, Miele-Küche, Kamin

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Naturpool, parkähnliche Gartenanlage, Liegewiese, Fitnessstudio, Outdoorschach

Lage

Maria Gugging

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Erdwärme
Baujahr	2014
HWB	31,00 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	B

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

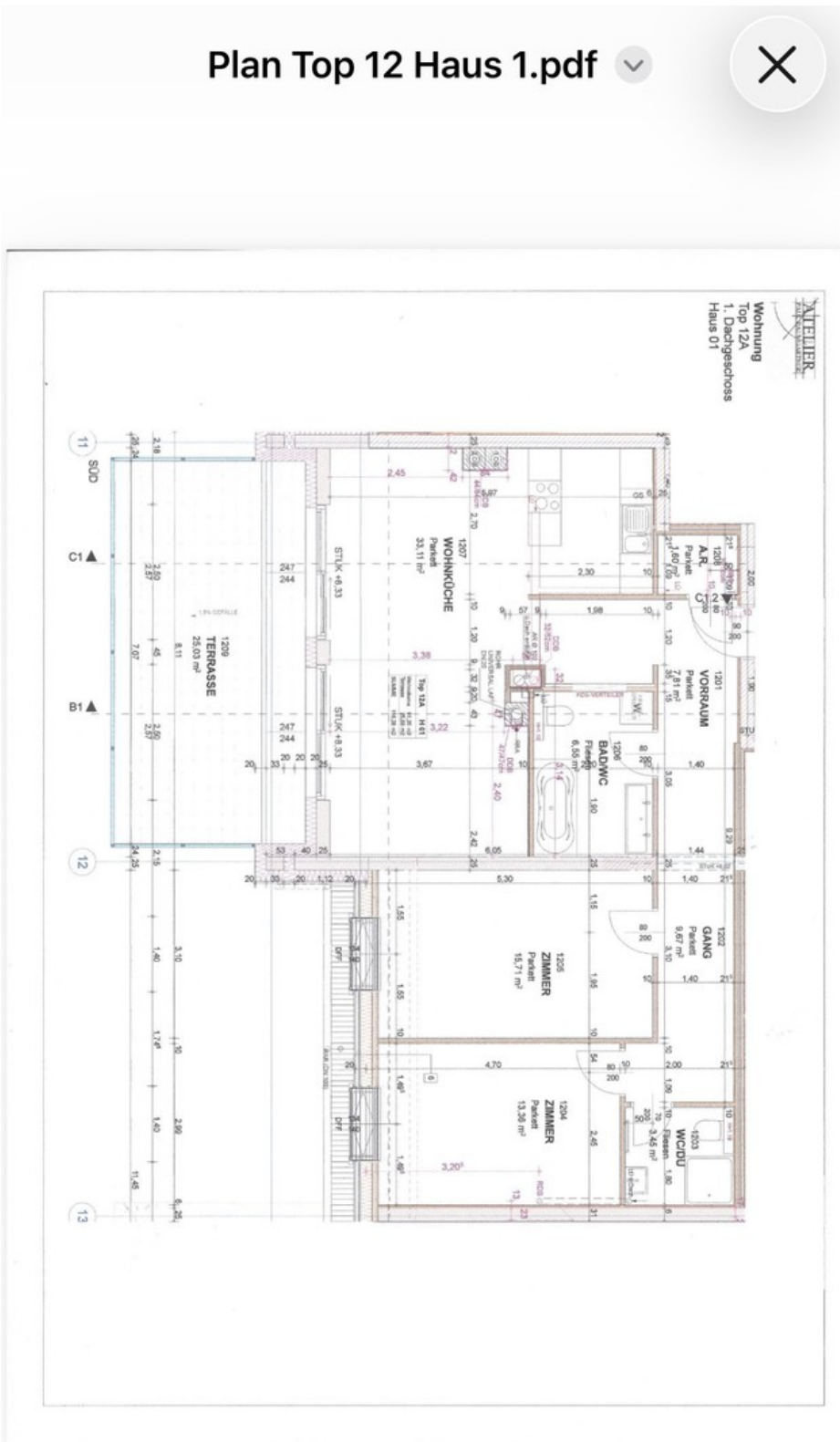


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Plan Top 12 Haus 1.pdf



Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ONORM H 5055 und Richtlinie 2002/91/EG **OIB** Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDE	EA - Wohnhaus Maria Gugging	Erbaut	
Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser	Katastralgemeinde	Gugging
Gebäudezone	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	KG-Nummer	01701
Straße	Jakob Dietrich-Gasse 6	Einlagezahl	355
PLZ/Ort	3400, Maria Gugging	Grundstücksnummer	380/5
EigentümerIn	Viriot Liegenschaftsentwicklungs GmbH		

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

[1] Anf. Bauordnung

ERSTELLT			
ErstellerIn	Atelier D.I. Paul Baumgartner	Organisation	
ErstellerIn-Nr.		Ausstellungsdatum	03.07.2013
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	02.07.2023
Geschäftszahl	0910	Unterschrift	

ATELIER
PAUL BAUMGARTNER
BArch.-B.A. M.Eng. SA B.AESTR.
CARL KLOSEGASSE 23
2460 BRÜCKLATH
TEL: 03642 / 6366 FAX: 03642 / 6367

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeffizienz und Wärmeschutz" des Österreichischen Institut für Bautechnik in Zusammenarbeit mit dem Österreichischen Institut für Bautechnik.