

WOHNEN IN DER STEINBRUNNGASSE



3400 KLOSTERNEUBURG | KIERLING ►



IDYLLISCH MODERN RUHIG GRÜN

ANZAHL AN HÄUSERN

4 Doppelhäuser (8 Einheiten)
auf Eigengrund

LAGE

Steinbrunnngasse 26-30,
3400 Klosterneuburg

FERTIGSTELLUNG

Frühling 2022

WOHNNUTZFLÄCHEN

ca. 150 m² - 161 m²

GEWICHTETE NFL

ca. 211 m² - 221 m²

GARTENFLÄCHEN

ca. 372 m² - 428 m²

ENERGIEAUSWEIS

HWB 45,90 kWh/m²a



WOHNEN IN DER STEINBRUNNGASSE

In absolut ruhiger Wohnlage am Ortsrand von Kierling, einem Stadtteil Klosterneuburgs, entstehen unsere 8 modernen Doppelhaushälften von **ca. 150 m² bzw. 161 m²** Wohnfläche exklusive Balkone und Terrassen. Jedes Doppelhaus steht auf Eigengrund, wobei jeder Haushälfte ein Grundanteil zugeordnet ist. Die Grundstücksanteile liegen zwischen **550 m² und 630 m²** pro Haushälfte.

Das Projekt „Steinbrunnngasse“ verbindet ein nachbarschaftliches Leben in und mit der Natur und dies nur 25 Minuten von Wiens Stadtzentrum entfernt. Umgeben von Schafweiden und dem Naturpark Eichenhain schaffen wir einen idealen Rückzugsort für Städter und Naturbegeisterte.

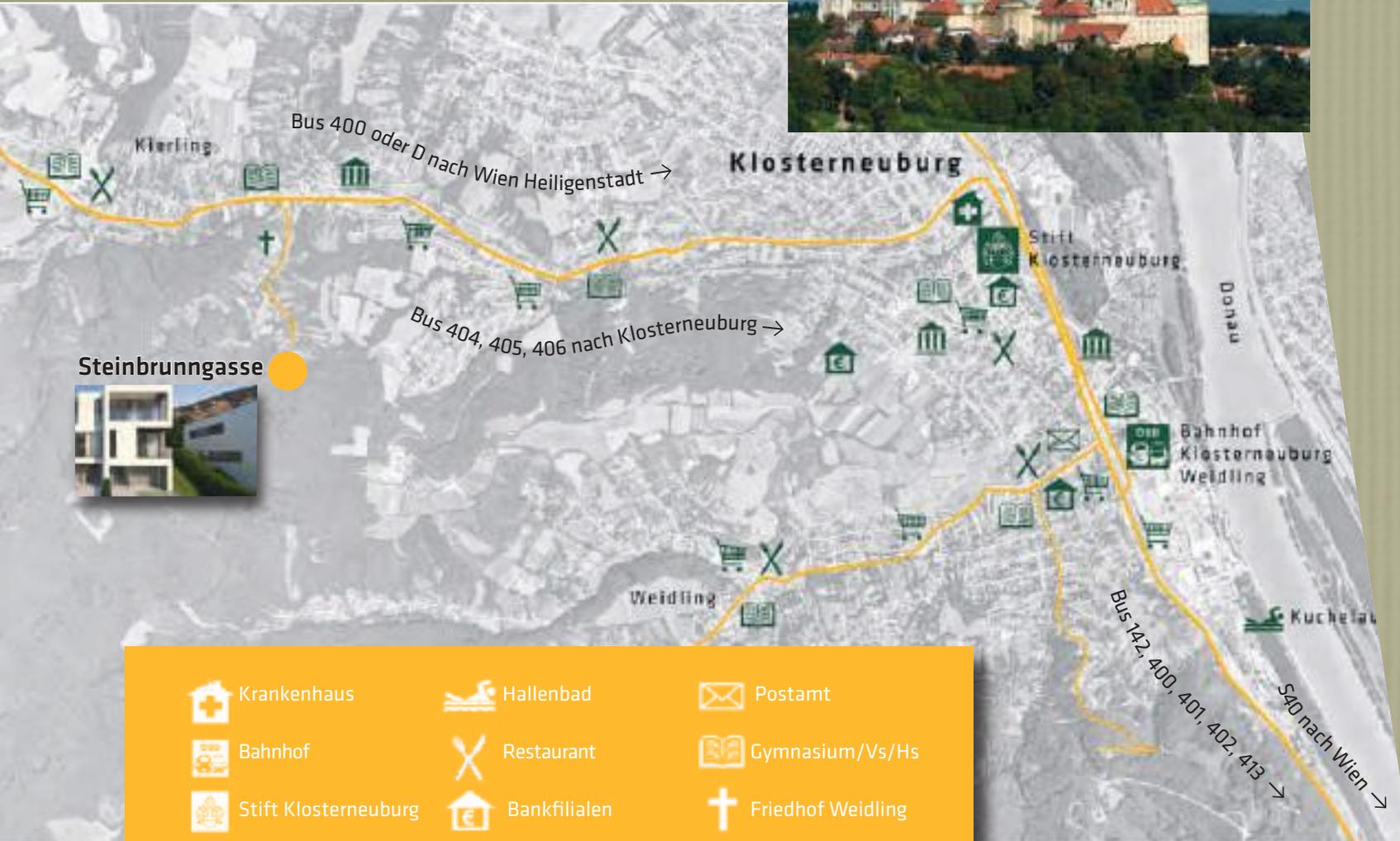
Wir setzen dabei voll und ganz auf umweltbewusstes Leben. Der Einsatz der Bauweise mit heimischem Holz und ein nachhaltiges Heizsystem, in Form einer Luftwärmepumpe, sorgen für bestes Wohlfühl und gute Lebensqualität. Massive Holzdecken sowie vereinzelt Wände aus Holz schaffen dabei ein natürliches und angenehmes Wohngefühl.



WOHNEN IN KLOSTERNEUBURG

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- und Erholungsstandard. Hier kann man unter anderem das Stift Klosterneuburg mit seiner Parkanlage und auch den Niedermarkt mit all seinen Einkaufsmöglichkeiten nutzen. Bildungseinrichtungen wie Volksschule, 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 - Busverbindungen 404, 405, 406 nach Klosterneuburg und Stadtbus Linie 201 sowie Regionalbusse 440+D nach Wien Heiligenstadt - sind optimal.





- | | | |
|----------------------|---------------|-------------------|
| Krankenhaus | Hallenbad | Postamt |
| Bahnhof | Restaurant | Gymnasium/Vs/Hs |
| Stift Klosterneuburg | Bankfilialen | Friedhof Weidling |
| Museum | Nahversorgung | |



Das Wohnprojekt „Steinbrunnngasse“ liegt in einer schönen, naturbelassenen Wohngegend in Kierling, einem Stadtteil Klosterneuburgs. Der Ort umfasst etwa 3100 Einwohner auf 11 Quadratkilometer und liegt im sogenannten Kierlingtal ca. 5 Kilometer westlich des Stadtkerns von Klosterneuburg.

Kierling verfügt über eine Volksschule mit Nachmittagsbetreuung, einen modernst gestalteten Kindergarten sowie eine Krabbelstube, ein Amtshaus mit Ortsvorstehung, Büros und Friseure, ein Museum, eine öffentliche Bücherei, eine Apotheke, praktische Ärzte und Fachärzte. Im Kierlingtal befinden sich insgesamt vier Einkaufsmärkte, drei gastronomische Betriebe sowie fünf Heurigenbetriebe.

LAGE

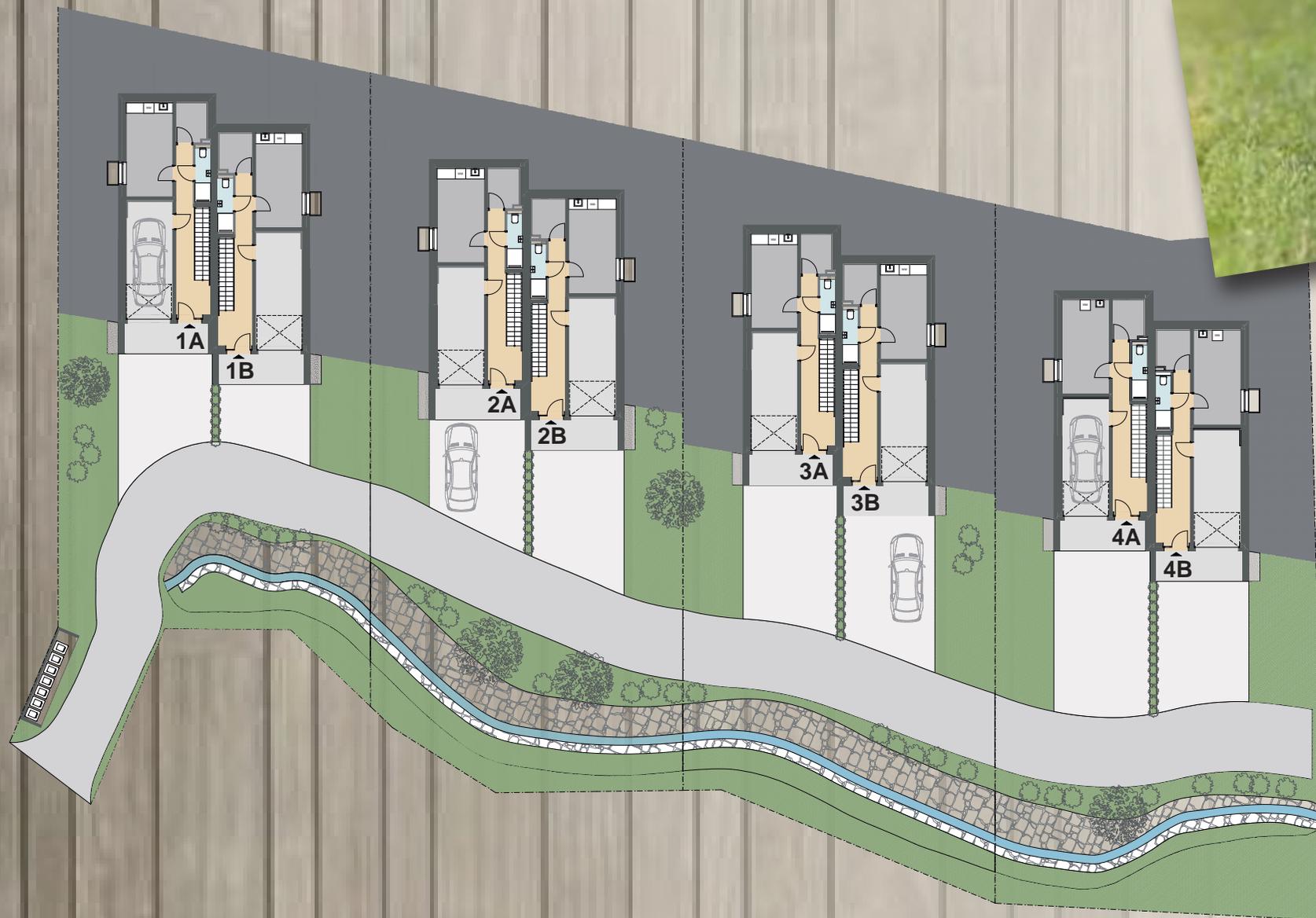
LAGEPLAN

In absolut ruhiger Wohnlage am Ortsrand von Kierling entstehen unsere 8 modernen Doppelhaushälften von ca. 150 m² bis 161 m² Wohnfläche exklusive Balkone und Terrassen. Die Grundstücksanteile liegen zwischen ca. 550 m² und 630 m² pro Haushälfte. Nahe dem Ortskern gelegen schließt das Grundstück sowohl an ein von Einfamilienhäusern charakterisiertes Siedlungsgebiet als auch an das Schutzgebiet Europapark an.

„Steinbrunnengasse 26-30“ liegt in einer ruhigen privaten Zufahrtsstraße unweit vom Zentrum Kierling. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten und Verkehrsanbindungen sind sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar. Das Grundstück in leichter Hanglage ist hell und sonnig und bietet einen schönen Blick in die mit seinem Wald- und Wiesengürtel umgebende Natur.



NUTZFLÄCHEN



GRUNDRISSE & HAUSTYPEN

	WNF lt. NÖ BO m ²	Balkon (m ²)	Terrasse	Garage	Garten
HAUS 1A	158,68	4,96	15,84	17,39	406,69
HAUS 1B	150,35	13,64	15,87	17,38	413,01
HAUS 2A	160,70	5,06	16,02	17,73	427,58
HAUS 2B	151,89	13,85	16,19	17,72	419,54
HAUS 3A	158,67	4,96	15,84	17,39	403,65
HAUS 3B	150,34	13,64	15,87	17,38	412,42
HAUS 4A	160,67	5,06	16,02	17,73	372,22
HAUS 4B	151,89	13,84	16,04	17,72	393,68

Jedes Haus besteht aus einem Unter-, einem Erd- und einem Obergeschoss, sowie einem gut angelegten Garten. Je 1 PKW-Stellplatz befindet sich in der Garage im Untergeschoss, eine weitere Stellplatzmöglichkeit vor dem Haus. Die ca. 3234 m² große Allgemeinfläche im hinteren Teil des Grundstücks steht als gemeinschaftlicher Grünraum mit Biotop für alle Bewohner zur Verfügung.

DOPPELHAUS TYP A

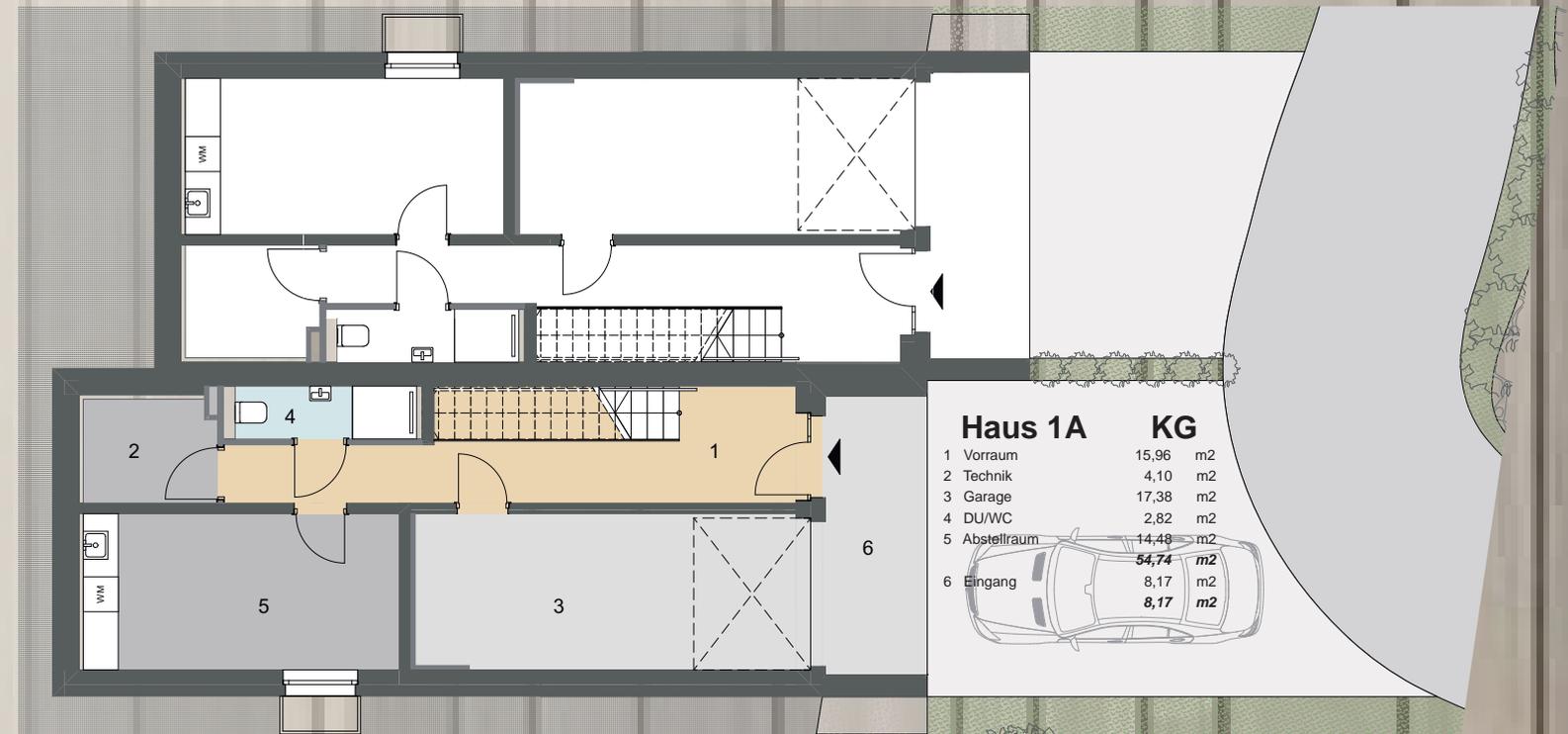


Haus 1A EG	
1 Wohn/Essbereich	44,75 m ²
2 Küche	17,17 m ²
	61,92 m²
3 Terrasse	15,84 m ²
	15,84 m²

***Wichtung WNFL:**

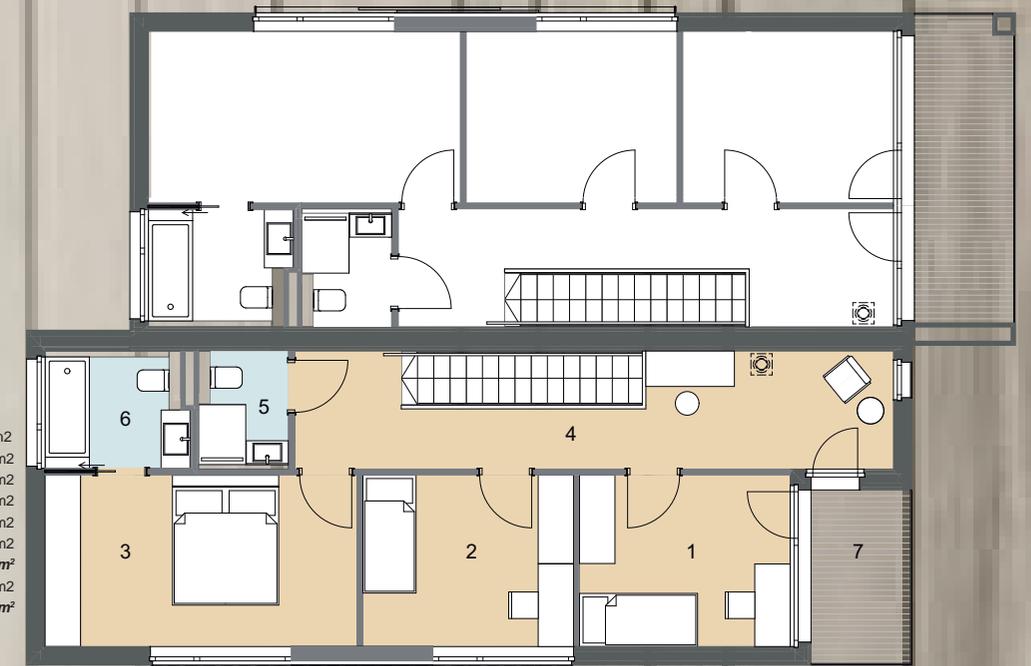
Balkon	25 %
Terrasse	25 %
Garten	10 %
Garage	60 %
Garten	10 %

Wohnfläche:	ca. 159 m ² - 161 m ²
gewichtete WNFL*:	ca. 216 m ² - 221 m ²
Stellplätze:	1 Garagenplatz, 1 Stellplatzmöglichkeit vor dem Haus
Terrassenfläche:	ca. 16 m ²
Balkonfläche:	ca. 5 m ²
Gartenfläche:	ca. 372 m ² - 428 m ²
allg. Grünraum:	ca. 3234 m ²



Haus 1A KG	
1 Vorräum	15,96 m ²
2 Technik	4,10 m ²
3 Garage	17,38 m ²
4 DU/WC	2,82 m ²
5 Abstellraum	14,48 m ²
	54,74 m²
6 Eingang	8,17 m ²
	8,17 m²

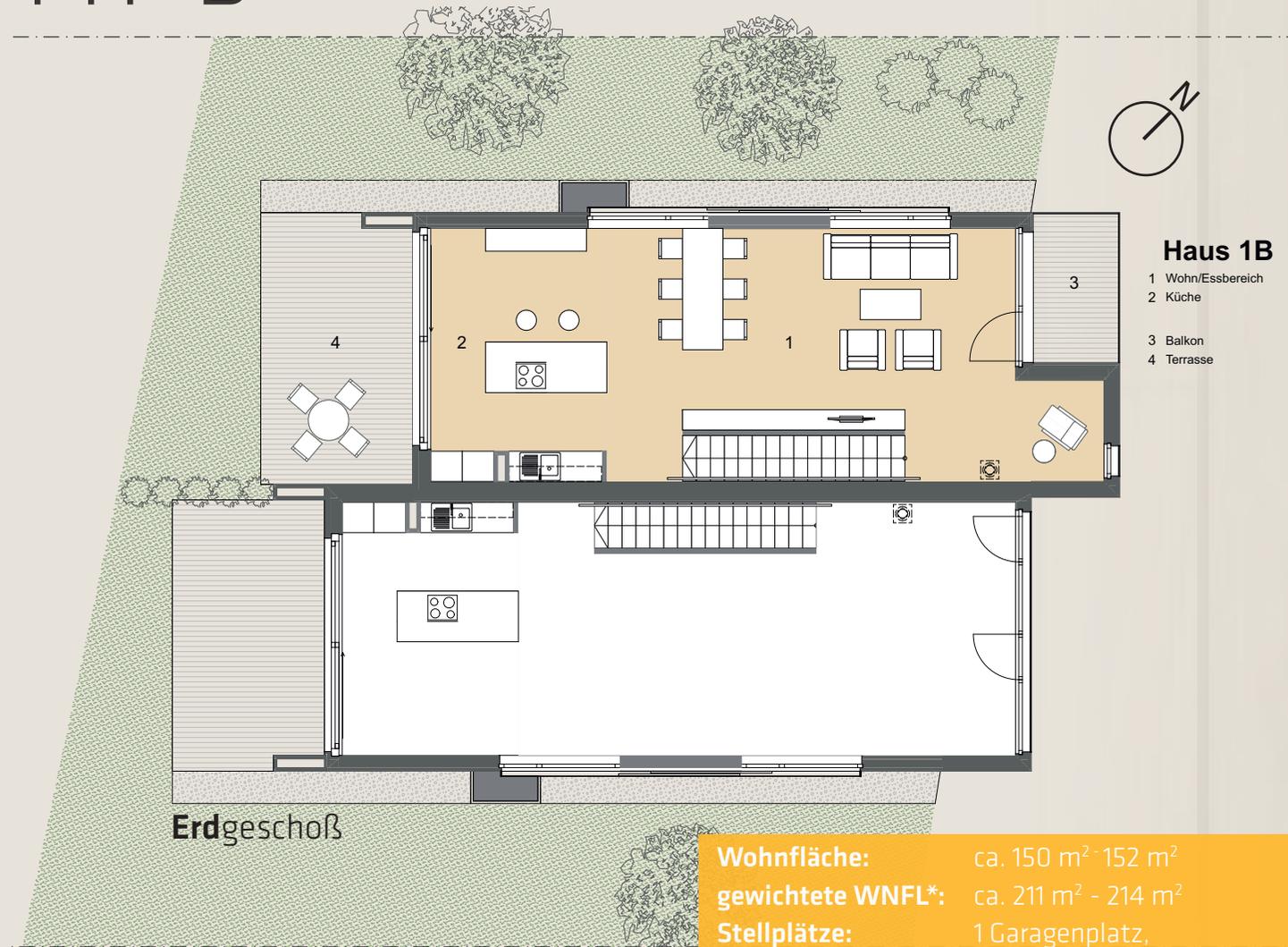
Untergeschoß



Haus 1A 1.OG	
1 Zimmer 1	10,38 m ²
2 Zimmer 2	10,38 m ²
3 Zimmer 3	15,36 m ²
4 Flur	16,22 m ²
5 DU/WC	2,73 m ²
6 Bad	4,33 m ²
	59,40 m²
7 Balkon	4,96 m ²
	4,96 m²

1. Obergeschoß

DOPPELHAUS TYP B



Haus 1B EG

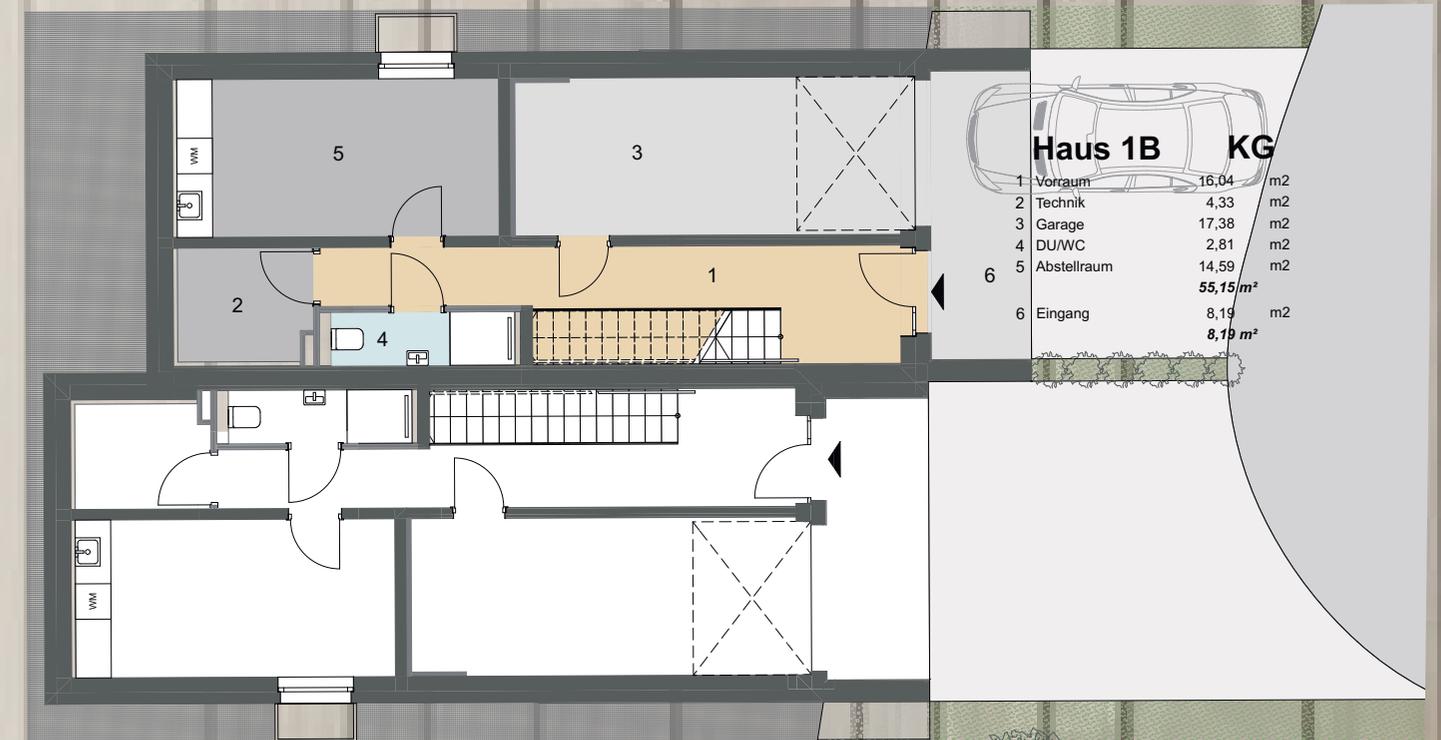
1 Wohn/Essbereich	39,51	m ²
2 Küche	17,17	m ²
	56,68	m²
3 Balkon	4,96	m ²
4 Terrasse	15,87	m ²
	20,83	m²

Erdgeschoß

***Wichtung WNFL:**

Balkone	25 %
Terrasse	25 %
Garten	10 %
Garage	60 %
Garten	10 %

Wohnfläche:	ca. 150 m ² - 152 m ²
gewichtete WNFL*:	ca. 211 m ² - 214 m ²
Stellplätze:	1 Garagenplatz, 1 Stellplatzmöglichkeit vor dem Haus
Terrassenfläche:	ca. 16 m ²
Balkonfläche:	ca. 9 m ²
Gartenfläche:	ca. 394 m ² - 420 m ²
allg. Grünraum:	ca. 3234 m ²



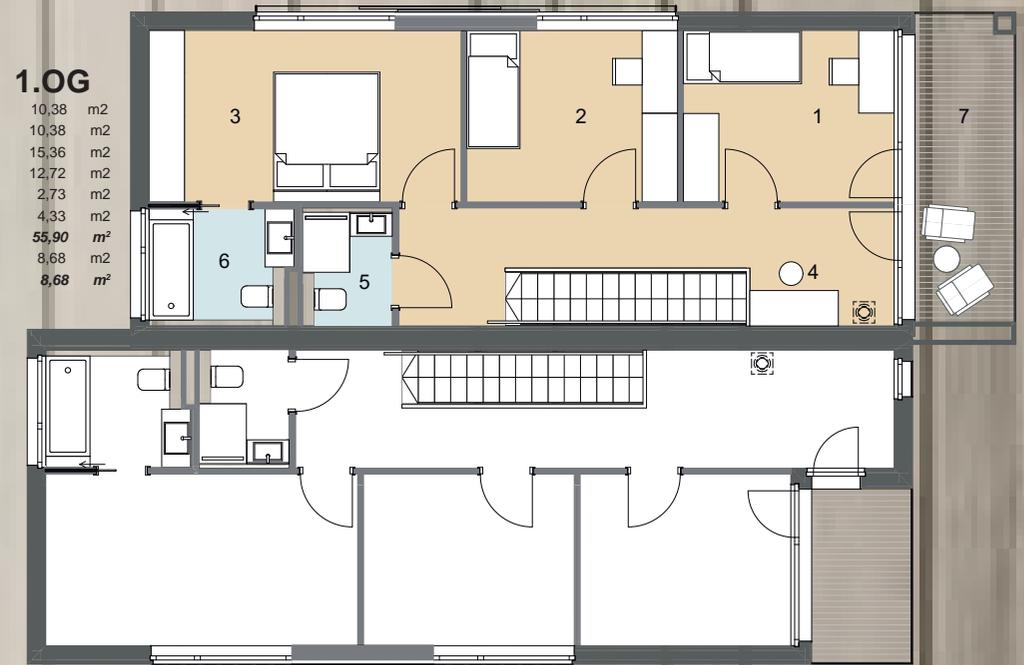
Haus 1B KG

1 Vorraum	16,04	m ²
2 Technik	4,33	m ²
3 Garage	17,38	m ²
4 DU/WC	2,81	m ²
5 Abstellraum	14,59	m ²
	55,15	m²
6 Eingang	8,19	m ²
	8,19	m²

Untergeschoß

Haus 1B 1.OG

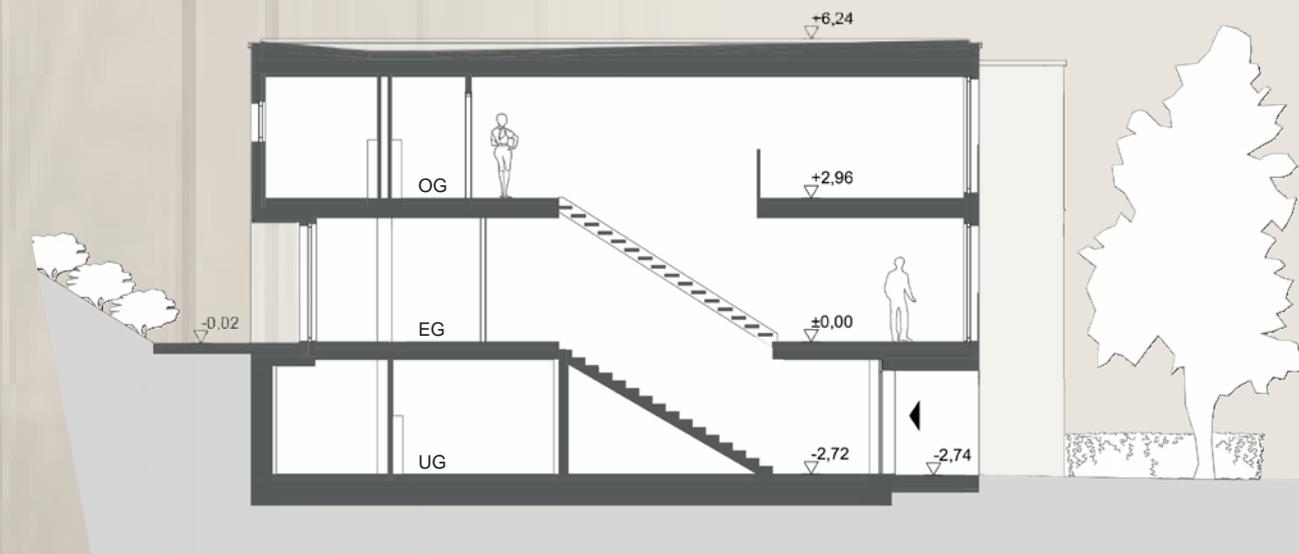
1 Zimmer 1	10,38	m ²
2 Zimmer 2	10,38	m ²
3 Zimmer 3	15,36	m ²
4 Flur	12,72	m ²
5 DU/WC	2,73	m ²
6 Bad	4,33	m ²
	55,90	m²
7 Balkon	8,68	m ²
	8,68	m²



1. Obergeschoß

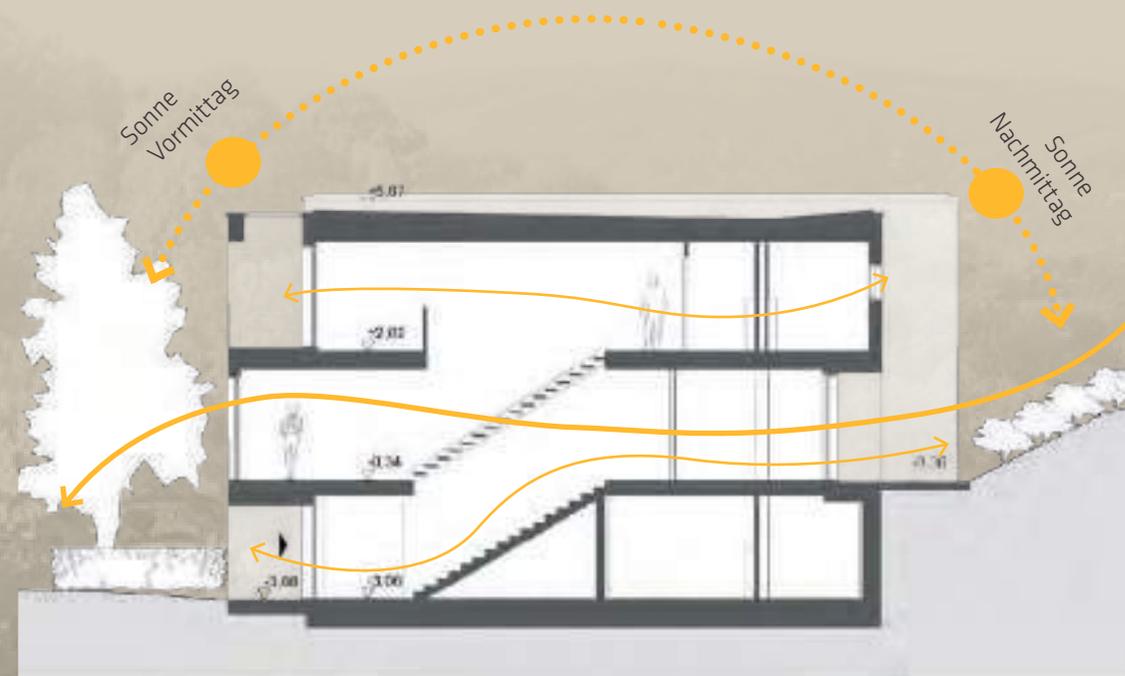
ERSCHLIESSUNG

Die Haushälften werden über das Untergeschoss erschlossen, in dem Garage, Vorraum, Garderobe, Gäste-WC mit Dusche sowie Abstellraum und Technikraum angeordnet sind. Von da aus gelangt man über eine einläufige Treppe in das Hauptgeschoss. Hier ist der Wohnbereich, der Essbereich und eine Küche mit vorgelagerter Kochinsel vorgesehen. Das Erdgeschoss verfügt über eine der Küche zugeordnete, nach Süd-West ausgerichtete Terrasse und bei Haustyp B einen dem Wohnraum zugeordneten, Nord-Ost überdachten Balkon. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein offener Arbeitsbereich und ein dem Kinderzimmer und Arbeitsbereich zugeordneter Balkon.



IDEE DES DURCHWOHNENS

Hinter dem Konzept der Häuser steht die Idee des „Durchwohnens“. Die großzügige Verglasung an den beiden Schmalseiten des Gebäudes ermöglicht die Einbeziehung des Grünraums in den Wohn- und Essbereich. Durch die Seitenwangen werden die Gebäude zu ihren Nachbargrundstücken abgeschottet und bieten somit Privatsphäre. Das natürliche Sonnenlicht tritt am Morgen von Osten ein und lässt auch zu später Stunde das Abendlicht in den Raum. Speziell im Sommer ist durch die Öffnung der Fassade an den Schmalseiten die Möglichkeit einer Querlüftung gegeben.



AUSSENRAUM

Die Häuser stehen auf Eigengrund. Jeder Haushälfte wird ein Grundanteil zugeordnet. Im hinteren Grundstück besteht eine Allgemeinfläche. Auf dieser wird ein natürliches Biotop errichtet, das den Bewohnern zur Verfügung steht und im Sommer zum Baden einladet. Urlaubsfeeling direkt vor der Haustür – ein hoher Erholungswert verbunden mit Ruhe und Entspannung.





OPTIONAL KÜCHE NACH MASS

Auf Ihren Wunsch werden unsere Haushälften - gegen Aufpreis - mit einer „grifflosen“ Maßküche und Einbaugeräten namhafter Firmen ausgestattet:

- ▶ Backofen
- ▶ Induktionsfeld
- ▶ Dunstabzug
- ▶ Kühl- und Gefrierkombi
- ▶ Geschirrspüler
- ▶ Dampfgerär

Damit Sie sich rundum wohlfühlen, soll Ihre Küche individuell auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse abgestimmt sein.



AUSSTATTUNG

- ▶ Nachhaltige Holzständerbauweise aus heimischer Fichte, erdberührende Wände aus Beton
- ▶ Fußbodenheizung
- ▶ Alu-Holzfenster-3-Scheiben-Isolierverglasung
- ▶ Fenster mit elektrischem Sonnenschutz, gemäß Bauphysik
- ▶ Echtholz-Parkettböden
- ▶ Innentüren mit Holzumfassungszargen
- ▶ Luftwärmepumpe inkl. Kühlung im Sommer (über Fußboden)
- ▶ Großformatige Fliesen in den Bädern und WCs
- ▶ Hochwertige Sanitäreinrichtung von namhaften Herstellern
- ▶ Telefon-, Internet-, Kabel-TV Anschlüsse, sowie ausreichende Stromanschlüsse und Lichtauslässe
- ▶ Jede Wohneinheit verfügt über zwei frostsichere Wasserauslässe im Außenbereich
- ▶ natürliches Biotop auf der Allgmeinfläche





GCA Steinbrunnngasse 3400 Errichtung GmbH

Herrengasse 14 | 1010 Wien

T | +43 (1) 512 12 45

M | office@gca.co.at

www.gca.co.at

© Alle Inhalte dieser Präsentation, insbesondere Texte und Pläne, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei GCA Corporate GmbH und bei Doublepoint Media GmbH.
Wir behalten uns Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen und technischer Maßnahmen vor.
Die Visualisierung stellt ein Symbolbild dar. Als Verkaufsgrundlage dient ausschließlich die Bau -und
Ausstattungsbeschreibung und die Vertragspläne.

