

ARCHITEKTUR

mit Weitblick.FürMenschenmitAnspruch.

one-nine-six
Hill
side

WIENER STRASSE 196

3400 Klosterneuburg



one nine six
Hill
side

Stil hat ein Zuhause –
ziehen Sie einfach ein.

www.hillside.at

In Klosterneuburg, an der Wiener
Straße 196, entsteht ein modernes
Wohnprojekt mit nur drei exklusiven
Einheiten.

Die durchdachte Architektur in Kombination mit
hochwertigen Materialien bietet ein ideales
Zuhause für Menschen mit Anspruch an Design,
Komfort und Lebensqualität.



Hier beginnt Ihr neues Kapitel

Das Wohnhaus umfasst drei großzügige Wohnungen, die sich auf drei oberirdische Geschosse verteilen – jede mit privatem Freiraum in Form von Garten oder Terrasse. Die Erschließung erfolgt über eine stilvolle Außen- treppe und einen modernen Lift. Im Untergeschoß befinden sich vier PKW-Stellplätze, Einlagerungsräume und ein Fahrradabstellraum.

Das Wichtigste auf einen Blick

ADRESSE: Wiener Straße 196, 3400 Klosterneuburg

FLÄCHENWIDMUNG: BK-6WE 60% o I, II / Glf

FLÄCHE lt. Grundbuch: 473 m²

BEBAUTE Fläche max. lt. Widmung: ca. 225,37 m²

BEBAUTE Fläche gem. Planung: ca. 186,8 m²

WOHNNUTZFLÄCHE gesamt: ca. 377,50 m²

TERRASSEN / BALKONE gesamt: ca. 114,54 m²

EIGENGÄRTEN gesamt: ca. 176,86 m²

GARAGE mit 4 Stellplätzen

LIFT von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoß

BAUBEWILLIGUNG: vorhanden

Energieausweis

Gültig bis: 29.06.2033

HWB:  44,7 kWh/m²a
fGEE:  0,49





Einfachheit ist die höchste Stufe der Vollendung.

Leonardo da Vinci

Dein Raum. Dein Rhythmus. Dein Leben.

Das Gebäude wird in HolzHybrid Bauweise mit einem Wärmedämmverbundsystem errichtet. Diese vereint die ökologischen und konstruktiven Vorteile des nachwachsenden Rohstoffs Holz mit der Stabilität und Massivität von Beton.

Durch die Kombination beider Materialien entstehen hoch energieeffiziente, langlebige und ressourcenschonende Gebäude mit hervorragendem Wohnklima.

Die vorgefertigten Holzelemente ermöglichen eine präzise und zeitsparende Bauweise, während das Wärmedämmverbundsystem für einen optimalen Wärmeschutz sorgt. Zusätzlich verbessert die Holzbauweise die CO₂-Bilanz und bietet eine angenehme, natürliche Atmosphäre im Innenraum.

Fenster mit Dreifachverglasung, moderne Fußbodenheizung sowie hochwertige Parkett- und Fliesenböden runden das Angebot ab.

Jede Wohneinheit verfügt über einen privaten Aufzug, der direkt in die Wohnung führt. Dieser exklusive Komfort gewährleistet diskrete, barrierefreie Erreichbarkeit sowie höchsten Wohnwert und ist ein bedeutendes Alleinstellungsmerkmal für anspruchsvolle Käufer.

Top 1

Gartenwohnung mit großzügiger Terrasse

Diese exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und großzügige Freiflächen – ideal für alle, die modernen Wohnkomfort schätzen.

Grundriss & Ausstattung

Der zentrale Wohn-/Essbereich mit offener Küche (ca. 27,72 m² + 9,98 m²) bildet das Herzstück der Wohnung.

Großzügige Fensterflächen eröffnen den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem Eigengarten – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Die beiden Schlafzimmer (ca. 18,79 m² und 11,16 m²) sind getrennt begehbar und bieten viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Zwei stilvolle Bäder (eines mit Badewanne, eines mit Badewanne & Dusche), ein separater Abstellraum, ein Technikraum sowie ein Vorraum mit Garderobe runden das durchdachte Raumkonzept ab.

Die nordostseitig ausgerichtete Terrasse lädt zum Verweilen ein – ob Frühstück an der Sonne oder Sommerabende mit Gästen.

Der anschließende Gartenbereich schafft ein privates Refugium mit viel Platz für Entspannung.

one nine six
**Hill
side**

HIGHLIGHTS

Top1

WOHNFLÄCHE: ca. 117,39 m²

TERRASSE: ca. 34,83 m²

GARTENFLÄCHE: ca. 49,77 m²

EINLAGERUNGSRAUM: ca. 5,10 m²

2 BADEZIMMER

SPEIS / TECHNIKRAUM

LIFT direkt bis zur Wohnung

Barrierefreier Zugang





Hillside

HIGHLIGHTS Top2

WOHNFLÄCHE: ca. 99,66 m²

TERRASSE: ca. 13,53 m²

GARTENFLÄCHE: ca. 16,09 m²

EINLAGERUNGSRAUM: ca. 5,10 m²

2 BADEZIMMER

SPEIS / TECHNIKRAUM

LIFT direkt bis zur Wohnung

Barrierefreier Zugang

Top 2

Elegante Wohnung mit Terrasse und kleinem Garten

Diese durchdacht geplante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet modernen Komfort, stilvolle Wohnqualität und einen herrlichen Ausblick. Die Kombination aus Terrasse und Garten macht sie besonders attraktiv für all jene, die auch im Obergeschoss nicht auf Freiraum verzichten möchten.

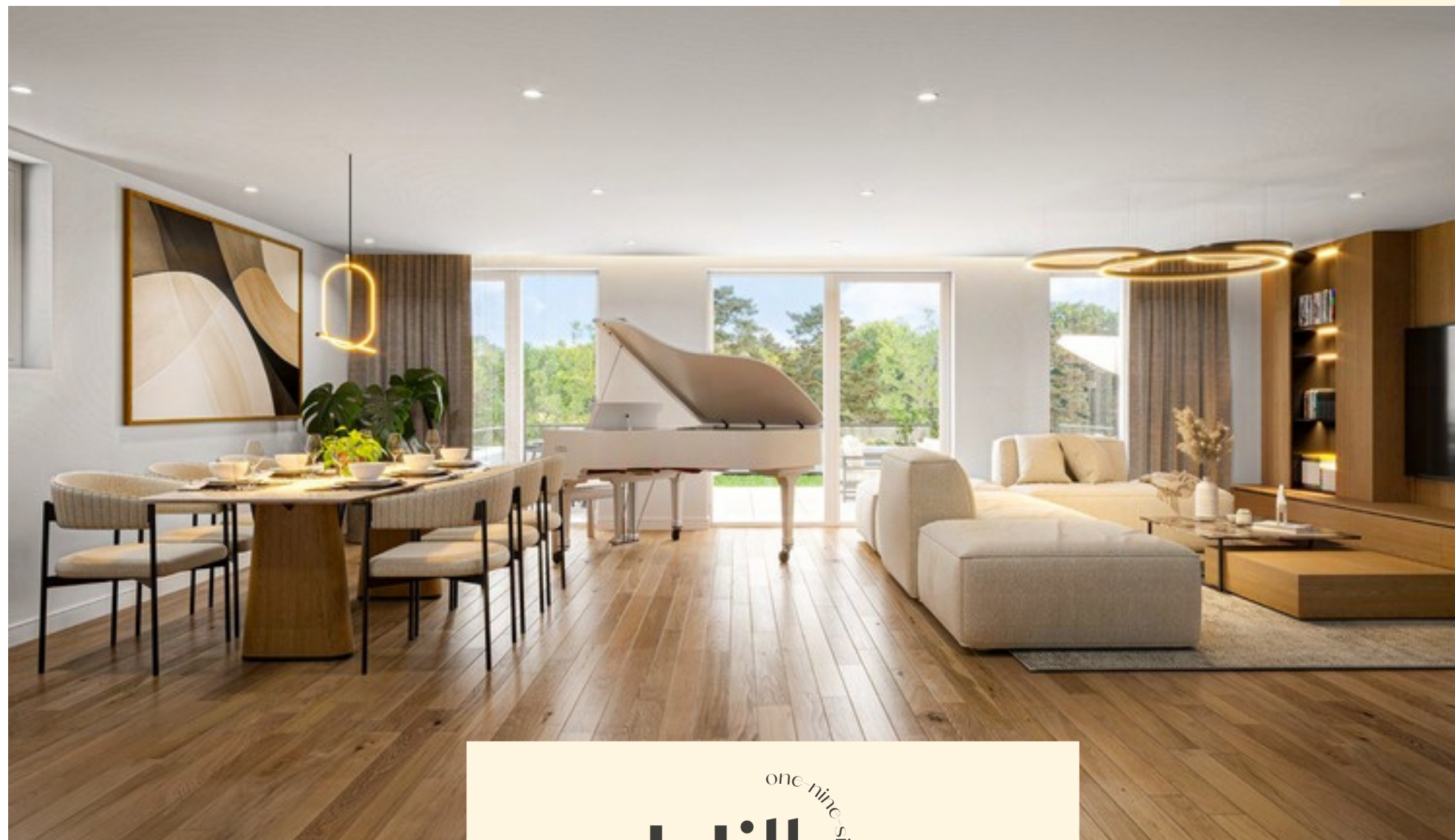
Grundriss & Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Wohnbereich (ca. 21,12 m²), der mit der offen integrierten Küche ca. 9,98 m²), eine helle und einladende Atmosphäre schafft.

Die angrenzende Terrasse ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von den beiden Schlafzimmern aus begehbar.

Zwei komfortable Schlafzimmer (ca. 18,79 m² und 11,17 m²), zwei moderne Bäder sowie ein Speis/Technikraum bieten praktischen Nutzen und viel Komfort im Alltag.

Der kleine Garten im rückwärtigen Bereich eignet sich ideal für Kräuterbeet oder entspannte Lesestunden im Freien.



Ebene 1 (2. Obergeschoss): Wohnen mit Weitblick

Die erste Wohnebene bietet einen offenen, loftartigen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche (ca. 74,5 m² gesamt), der sich über große Glasfronten zur Hauptterrasse (ca. 40,1 m²) öffnet. Der ideale Ort für sonnige Frühstücke, Dinnerpartys oder entspannte Auszeiten im Freien. Ein Abstellraum, separates WC und großzügiger Vorraum ergänzen diese Ebene.

Ebene 2 (3. Obergeschoss): Rückzugsort mit Privatsphäre

Im oberen Geschoss befinden sich drei ruhige Schlafzimmer, zwei moderne Badezimmer sowie ein zentraler Flur und ein großzügiger Schrankraum. Jedes Zimmer ist separat begehbar. Die zweite Terrasse (ca. 25,7 m²) liegt in Nordost-Ausrichtung – ideal für entspannte Stunden. Der private Garten mit rund 100 m² ist eine absolute Rarität im Dachgeschoss und macht dieses Zuhause einzigartig.

Top 3 Großzügige Maisonette mit Garten, Dachterrasse & Weitblick

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Maisonettewohnung vereint das Raumgefühl eines Hauses mit der Leichtigkeit moderner Architektur.

Sie erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss und bietet weitläufige Innenräume, sonnige Terrassen sowie einen privaten Garten – ein echtes Unikat!

one nine six
**Hill
side**

HIGHLIGHTS Top 3

WOHNFLÄCHE: ca. 160,45 m²

TERRASSEN: ca. 66,18 m²

GARTENFLÄCHE: ca. 99,82 m²

EINLAGERUNGSRAUM: ca. 9,02 m²

4 ZIMMER, 2 TERRASSEN

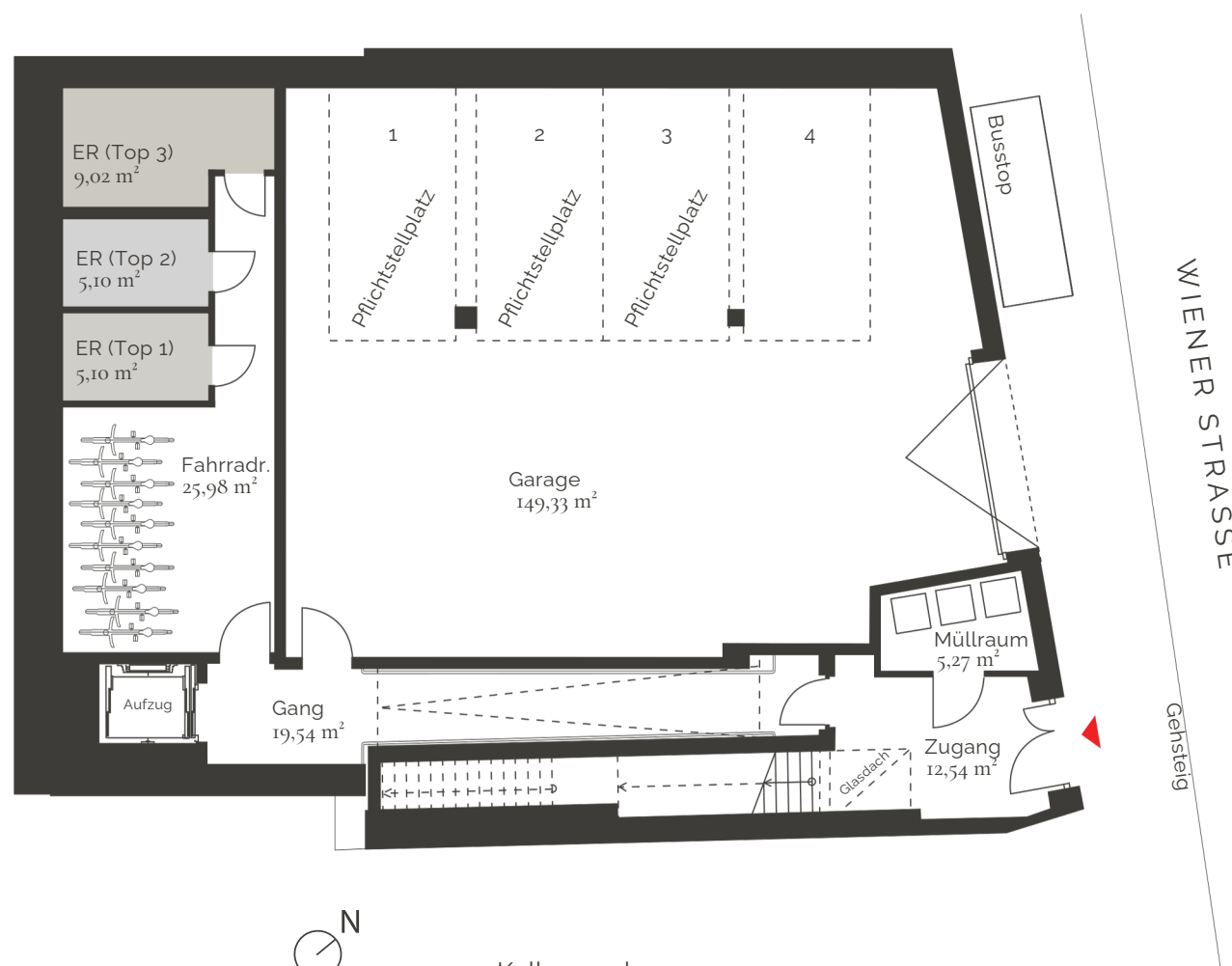
GROSSZÜGIGER Abstellraum

LIFT direkt bis zur Wohnung



Privatgarten inklusive:

Der Luxus, den andere vermissen



Kellergeschoss
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.



Top 1, Erdgeschoss
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.



Top 2, 1. Obergeschoss
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

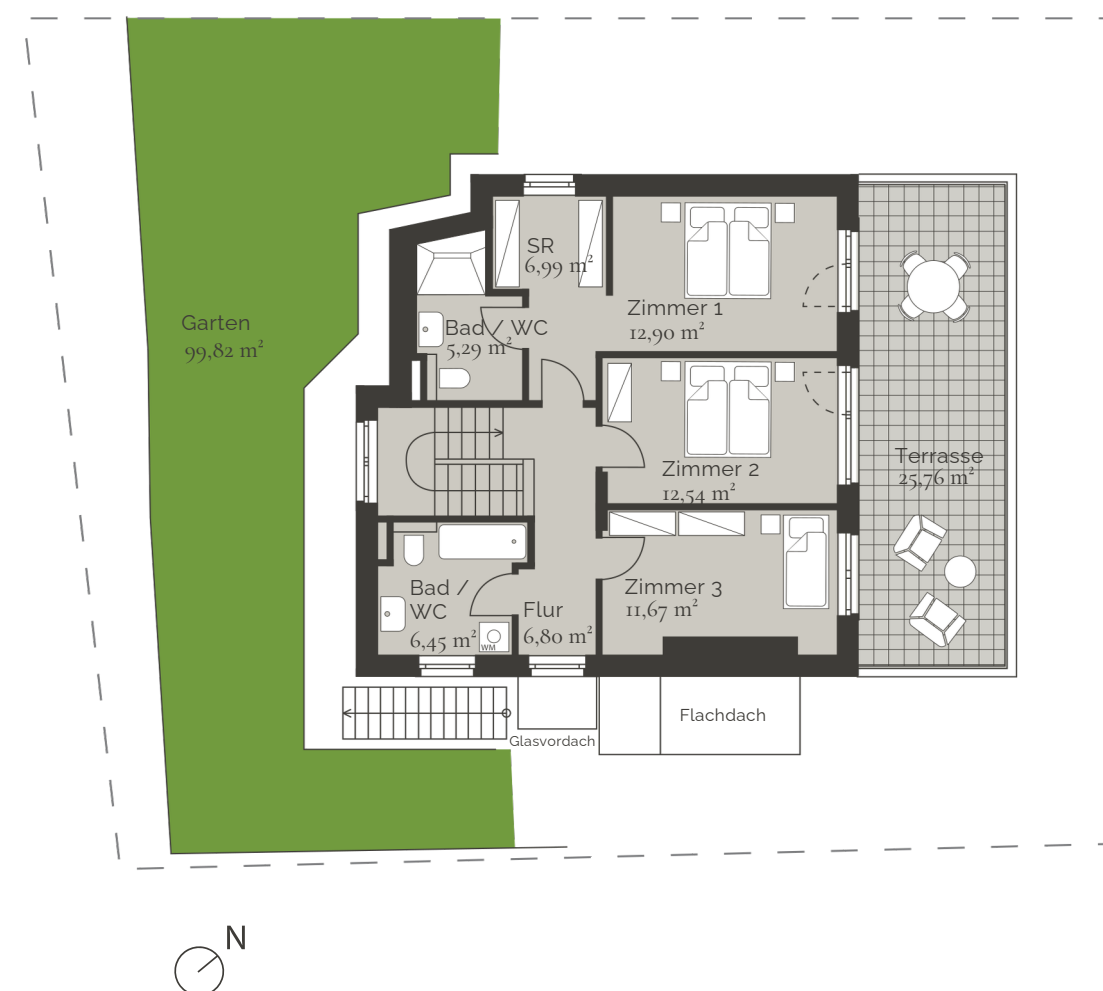
Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.





Top 3 (Ebene 1), 2. Obergeschoss
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

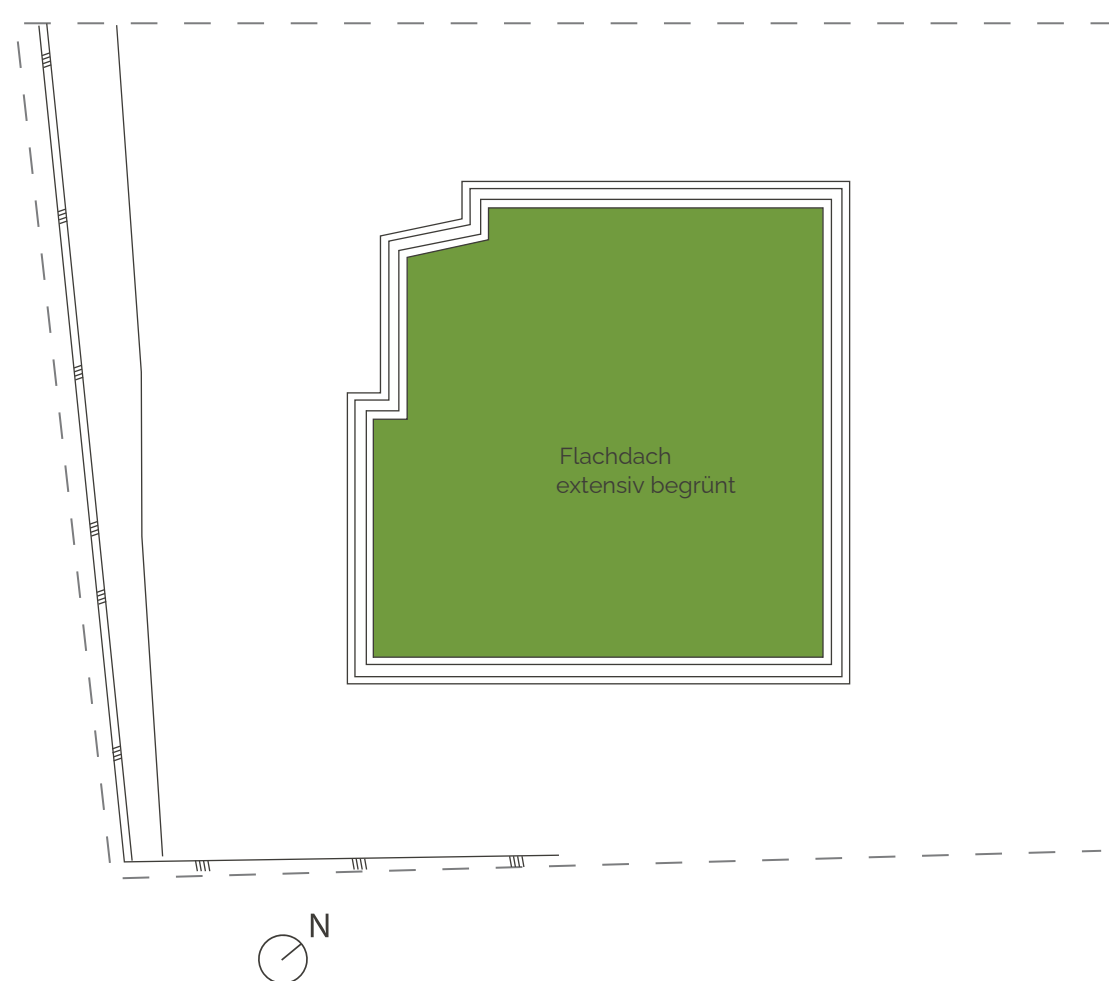


Top 3 (Ebene 2), 3. Obergeschoss
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

Lage

Die Wiener Straße 196 liegt im südlichen Teil von Klosterneuburg - einer der begehrtesten Wohngegenden im Nahbereich von Wien. Diese Adresse verbindet auf einzigartige Weise die Lebensqualität einer Kleinstadt mit der Nähe zur Großstadt, was sie besonders attraktiv für junge Familien macht.



Dachdraufsicht
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

Stadtnahe Ruhelage mit perfekter Anbindung

Die Liegenschaft befindet sich nur rund 5 Autominuten vom **Stadtzentrum Klosterneuburg** entfernt und bietet gleichzeitig eine schnelle Anbindung nach Wien – sowohl mit dem Auto über die B14 als auch öffentlich über die S-Bahn-Station Weidling, die fußläufig erreichbar ist. Von dort gelangen Sie in rund 20 Minuten zum **Bahnhof Wien Heiligenstadt** und haben Anschluss an das gesamte Wiener Verkehrsnetz.

Nahversorgung & Infrastruktur

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Supermärkte (z. B. BILLA, Hofer, Lidl) innerhalb weniger Minuten erreichbar
- Apotheke, Postfiliale und Bankfilialen in der Nähe
- Mehrere Kindergärten und Schulen – darunter die beliebte **Volksschule Weidling** und das **BG/BRG Klosterneuburg**
- Ärztezentrum und das Landeskrankenhaus Klosterneuburg in kurzer Distanz

Grünes Lebensumfeld & Freizeitmöglichkeiten

Trotz der ausgezeichneten Erreichbarkeit bietet die Lage einen hohen Freizeit- und Erholungswert:

- Die Donauauen und der Kahlenbergerdorf-Radweg liegen praktisch vor der Haustür
- Das **Stift Klosterneuburg**, der Weidlinger Bach und zahlreiche Wanderwege im Wienerwald bieten ideale Naherholungsräume für die ganze Familie
- Sportmöglichkeiten wie das **Happyland Klosterneuburg** (mit Freibad, Hallenbad, Fitness und Tennis) befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Das beliebte **Stars Fitness** Klosterneuburg ist ebenfalls schnell erreichbar
- Die **Pionierinsel** in Klosterneuburg gilt als echter Geheimtipp für Natur- und Erholungssuchende. Eingebettet zwischen der Donau und dem Augebiet, bietet dieses idyllische Naherholungsgebiet großzügige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie unmittelbaren Zugang zum Wasser.

Auch für Ihre Vierbeiner ist ausreichend Platz zum Toben, Schnuppern und Entdecken – die naturnahe Umgebung macht die Pionierinsel zum idealen Ort für Mensch und Tier gleichermaßen.

Ihre Ansprechpartnerin



Tatiana SAGMEISTER

ZertifiziertImmobilienberaterin

IFIN Immobilien GmbH

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

M: +43 660 60 11 222 | T: +43 1 890 38 10 412

E: tatiana.sagmeister@ifin.at | W: www.ifin.at

FN 443389v | HG Wien | UID: ATU70063147

Fremdsprachen: Englisch | Russisch | Ukrainisch

Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten! Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

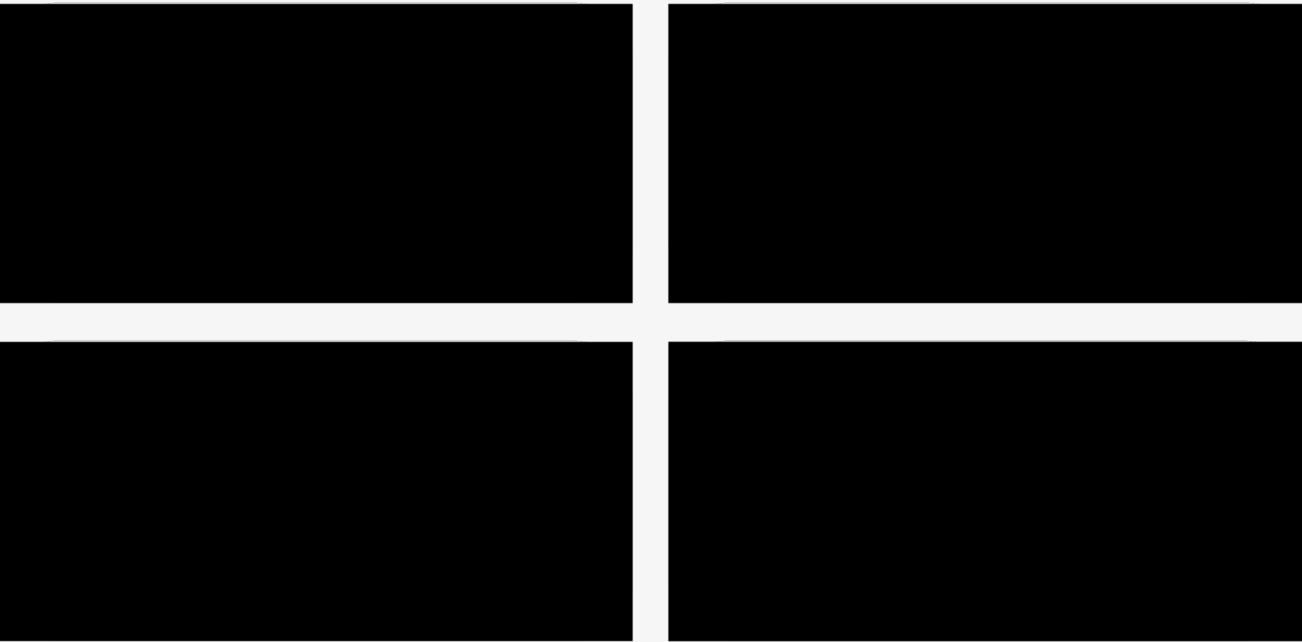
Gender-Disclaimer

Die in dieser Broschüre gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und diverse Personen. Um die Lesbarkeit zu verbessern, wird auf eine wiederholte Nennung aller Geschlechter verzichtet

Alle beigelegten Fotos und Visualisierungen unterliegen dem Urheberrecht und sind Eigentum des Absenders. Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung oder Nutzung der Fotos in anderen Zusammenhängen ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung ist untersagt. Bitte beachten Sie, dass die beigelegten Visualisierungen der Wohnungen ausschließlich zu Informati- onszwecken dienen. Trotz sorgfältiger Aufbereitung können die Bilder möglicherweise nicht alle Details oder den genauen Zustand der Immobilie vollständig wiedergeben. Farbabweichungen sind möglich. Wir übernehmen keine Haftung für eventuelle Abweichungen oder Missverständnisse, die aus der Betrachtung der Visualisierungen entstehen könnten. Die in diesem Exposé angegebenen Flächenangaben (m²) dienen zur Orientierung und beruhen auf den bewilligten Bauplänen des Objekts. Bitte beachten Sie, dass es sich dabei um ungefähre Werte handelt. Aufgrund von baulichen Toleranzen oder möglichen Abweichungen bei der Vermessung können Differenzen von bis zu 3% auftreten. Diese Abweichungen werden im Zuge der finalen Erstel- lung des Kaufvertrages überprüft und entsprechend berücksichtigt.

Die richtige Finanzierung für Ihre Traumimmobilie

Ihre Vorteile mit



Ihr Christian Hacker

