



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Feldergasse 7-7a, A-3400 Klosterneuburg

An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.



Feldergasse 7-7a, A-3400 Klosterneuburg

VINEA. Exklusiv. Wohnen. Weidling.

VINEA befindet sich in absoluter Bestlage von Weidling, eingebettet zwischen dem Weidlingbach und den Weinbergen des Stiftes Klosterneuburg. Namensgebend für dieses exklusive Wohnprojekt sind die idyllischen Weinberge – lateinisch vinea –, die sich direkt am Fuße des dahinterliegenden Hanges erstrecken.

Das Wohnprojekt überzeugt durch seine hochwertige Villenbauweise. Die Architektur der Doppelhausvillen steht für zeitgemäße Wohnqualität und einen hohen ästhetischen Anspruch. Insgesamt stehen vier individuell gestaltete Domizile zur Auswahl: **Villa Chardonnay, Villa Riesling, Villa Sauvignon Blanc und Villa Weißburgunder**. Komfortables Parken ist in der hauseigenen Tiefgarage gewährleistet.

ECKDATEN & HIGHLIGHTS

- Zwei exklusive Doppelvillen mit jeweils zwei Doppelhaushälften
- 5 Zimmer pro Einheit
- Eigengärten, sonnige Balkone und großzügige Dachterrassen
- Höchster Wohnkomfort mit Tiefgarage und E-Ladestationen
- Außergewöhnliche Architektur in Niedrigenergiebauweise
- Energieeffiziente Luft-/Wärmepumpen und innovative Kühldecken
- Design-Ausstattung namhafter Markenhersteller mit individuellen Wahlmöglichkeiten (je nach Fertigstellungsgrad)
- Optionaler Outdoor-Pool gegen Aufpreis
- Eigengrund
- Exklusive Lage in Klosterneuburg/Weidling mit herrlichem Blick ins Grüne
- Ausgezeichnete Wohn- und Lebensqualität

KLOSTERNEUBURG – TRADITION, KULTUR UND LEBENSQUALITÄT

Mit rund 27.542 Einwohnern (Stand 1.1.2022) ist Klosterneuburg die drittgrößte Stadt Niederösterreichs und vereint ländlichen Charme mit urbanen Strukturen sowie unmittelbarer Nähe zu Wien. Der Ortsteil Weidling, erstmals urkundlich 1108 erwähnt, war bereits im 19. Jahrhundert ein beliebter Kur- und Erholungsort sowie eine geschätzte Sommerfrische.

Einen besonderen historischen und kulturellen Stellenwert nimmt das Augustiner-Chorherrenstift Klosterneuburg ein, dessen Grundstein 1114 gelegt wurde und das heute auf über 900 Jahre Geschichte zurückblickt. Das Stift ist ein bedeutendes Zentrum für Kunst und Kultur und zugleich Österreichs ältestes Weingut. Seit Jahrhunderten werden hier beste Weingartenlagen in vier Weinbauorten bewirtschaftet, ergänzt durch eine der beeindruckendsten Kelleranlagen des Landes.

NATUR & STADT IN PERFEKTER BALANCE

Klosterneuburg/Weidling verbindet die Vorzüge urbanen Lebens mit naturnahem Wohnen. Die Wiener Innenstadt ist in nur etwa 19 Fahrminuten erreichbar. Gleichzeitig bieten die bewaldeten Hügel und Berge rund um Weidling – darunter der Biosphärenpark Eichenhain mit rund 3.800 Hektar – vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Leopoldsberg und Kahlenberg sind besonders bei Wanderern und Mountainbikern sehr beliebt.

Dank ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung hat sich Klosterneuburg als Wohnort mit besonders hoher Lebensqualität etabliert. Die Region eignet sich ideal für Familien ebenso wie für Berufstätige, die beispielsweise in Wien tätig sind.

ENTSPANNTES WOHNEN IM DORFZENTRUM

Die ruhige Lage im charmanten Dorfzentrum von Weidling, kombiniert mit einem traumhaften Grünblick, sorgt für ein entspanntes Wohnumfeld. Die Uferpromenade des Weidlingbaches lädt zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren ein. Ein großzügiger Kinderspielplatz befindet sich nur eine Gehminute entfernt.

Trotz der naturnahen Ruhelage sind Nahversorger und öffentliche Verkehrsmittel rasch erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten – vom Bäcker über Supermarkt, Trafik und Bank – sowie Schulen mit ausgezeichnetem Ruf und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Stadtteil ist geprägt von Einfamilienhäusern und bietet Lebensqualität auf hohem Niveau.

Kulinarisch begeistert die Umgebung mit hervorragenden Restaurants und traditionellen Wirtshäusern, von denen einige bequem zu Fuß erreichbar sind. Die umliegenden Weingärten und Buschenschenken laden zum genussvollen Verweilen ein. Der Bahnhof Weidling sowie die S-Bahn Richtung Wien sind entlang des Weidlingbaches gut mit dem Fahrrad erreichbar; alternativ bringt Sie der Stadtbus direkt zur U-Bahn-Station **U4 Heiligenstadt**.

ARCHITEKTUR MIT ANSPRUCH

VINEA steht für exzellentes Design und fügt sich harmonisch in die landschaftlich reizvolle Umgebung ein. Ein renommiertes Architekturbüro zeichnet für die Planung verantwortlich. Klare Linien, großzügige

Glasfronten und eine elegante Fassadengestaltung prägen das zeitlos-moderne Erscheinungsbild der Doppelhausvillen.

Hochwertige, individuell wählbare Oberflächen (je nach Fertigstellungsgrad) ermöglichen eine persönliche Gestaltung des neuen Villendomizils. Jede Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre eigenständige architektonische Ausprägung und durchdachte Grundrissgestaltung. Die optimale Ausrichtung nach den Himmelsrichtungen sowie die intelligente Anordnung von Räumen, Terrassen und Eigengärten garantieren ein Höchstmaß an Privatsphäre und Wohnkomfort.

3% Kundenprovision
Beziehbar ab sofort.

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.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 18.11.2029

HWB: **B** 45,3 kWh/m²a

fGEE: **A** 0,82

Fotos

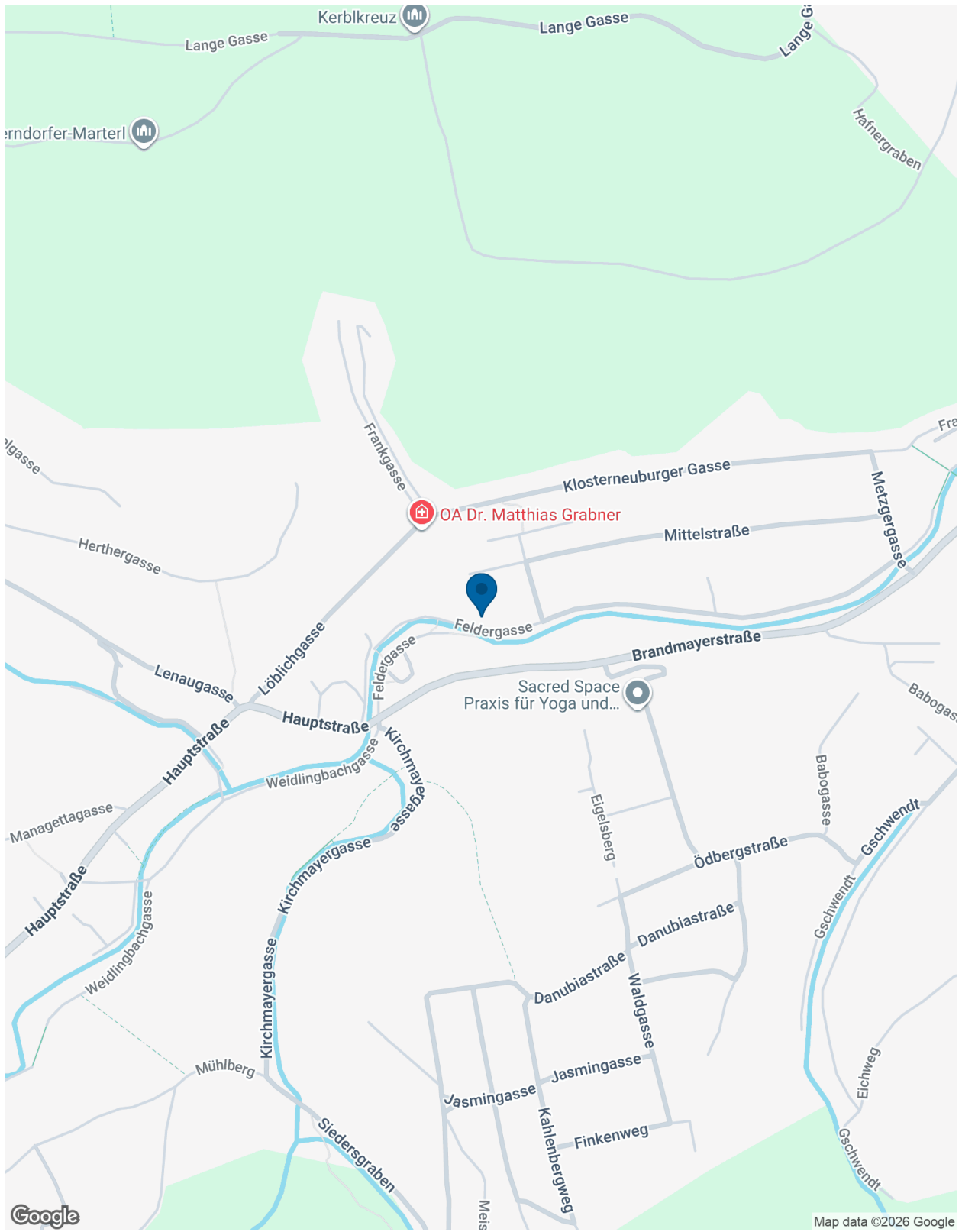








Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

