

Vinea.
**Exklusiv.
Wohnen.
Weidling.**

Feldergasse 7/7a — 3400 Klosterneuburg/Weidling

Vinea.

Exklusiv. Wohnen. Weidling.



2

Vinea

Exklusiv. Wohnen. Weidling.

Vinea ist in absoluter Bestlage von Weidling zwischen dem Weidlingbach und den Weinbergen des Stiftes Klosterneuburg gelegen. Namensgeber für dieses exklusive Wohnprojekt sind die schönen Weinberge – lat. *vinea* –, die sich am Fuße des Berges dahinter befinden.

Das Wohnprojekt besticht durch seine exklusive Villenbauweise. Die Architektur der Doppelhaus-Villen steht für moderne Lebensqualität mit hohem ästhetischem Anspruch. Sie haben die Wahl aus 4 einzigartigen Domizilen: *Villa Chardonnay*, *Villa Riesling*, *Villa Sauvignon Blanc* und *Villa Weißburgunder*. Geparkt wird in der hauseigenen Tiefgarage.



3

Eckdaten & Highlights.

- ❖ Zwei exklusive Doppelvillen mit je 2 Doppelhaushälften
- ❖ 5 Zimmer
- ❖ Eigengärten, sonnige Balkone und Dachterrassen
- ❖ Modernster Wohnkomfort mit Tiefgarage und E-Ladestationen
- ❖ Außergewöhnliche Architektur-Villen in Niedrigenergiebauweise
- ❖ Energiesparende Luft-/Wärmepumpen und innovative Kühldecken
- ❖ Design-Ausstattung namhafter Markenhersteller mit individuellen Wahlmöglichkeiten (je nach Fertigstellungsgrad)
- ❖ Outdoor-Pool gegen Aufpreis
- ❖ Eigengrund
- ❖ Exklusive Lage in Klosterneuburg/Weidling mit traumhaftem Blick ins Grüne
- ❖ Ausgezeichnete Wohn- und Lebensqualität

Klosterneuburg/Weidling.

Klosterneuburg ist mit 27.542 Einwohnern (Stand: 1. 1. 2022) die drittgrößte Stadt in Niederösterreich und besticht mit ländlichem Charme ebenso wie durch städtische Strukturen und die Nähe zu Wien. Weidling, eine Katastralgemeinde, wurde urkundlich zum ersten Mal schon 1108 erwähnt. Der Ort war im 19. JHD ein Kur- und Erholungsort sowie eine beliebte Sommerfrische. Zu dieser Zeit, 1114, wurde auch der Grundstein zum berühmten Augustiner-Chorherrenstift Klosterneuburg gelegt, das nunmehr auf eine über 900-jährige Geschichte zurückblicken kann.

Das Stift Klosterneuburg ist heute Zentrum für Kunst und Kultur und Österreichs ältestes Weingut. Mit seit 900 Jahren ungebrochene Weinbautradition werden beste Weingartenlagen in vier verschiedenen Weinbauorten bewirtschaftet. Das Weingut beeindruckt seine Besucher mit einer der faszinierendsten Kelleranlagen Österreichs.

4



Kulinarike & Wein.

Zahlreiche Winzer und ihre ausgezeichneten Weine haben Klosterneuburg weit über die Grenzen bekannt gemacht. Heurige mit ihren regionalen Kostbarkeiten sind ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt.



**Das Beste von beiden Welten:
Natur vor der Haustüre & zugleich Innenstadt-Nähe.**

Alle Vorteile von Stadtleben und Naturgenuss: Klosterneuburg/Weidling bietet eine hervorragende Wohnqualität mit dörflichem Charme und liegt zugleich in unmittelbarer Nähe zur Bundeshauptstadt Wien. In nur ca. 19 Fahrminuten erreicht man die Wiener City.

Natur pur versprechen die schönen, bewaldeten Hügel und Berge rund um Weidling wie der Biosphärenpark Eichenhain, ein 3.800 ha großer Naturpark. Der Leopoldsberg und der Kahlenberg sind vor allem bei Mountainbikern und Wanderern sehr beliebt.

5



**Ausgezeichnete Wohn-
und Lebensqualität.**

Klosterneuburg hat sich als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität bestens etabliert. Durch die Anbindung und Infrastruktur eignet sich Klosterneuburg/Weidling ideal als Wohnort für Familien und Berufstätige, die ihrer Arbeit – zum Beispiel in der Bundesstadt – nachgehen.

Top-Lage mit Blick auf die Weinberge.

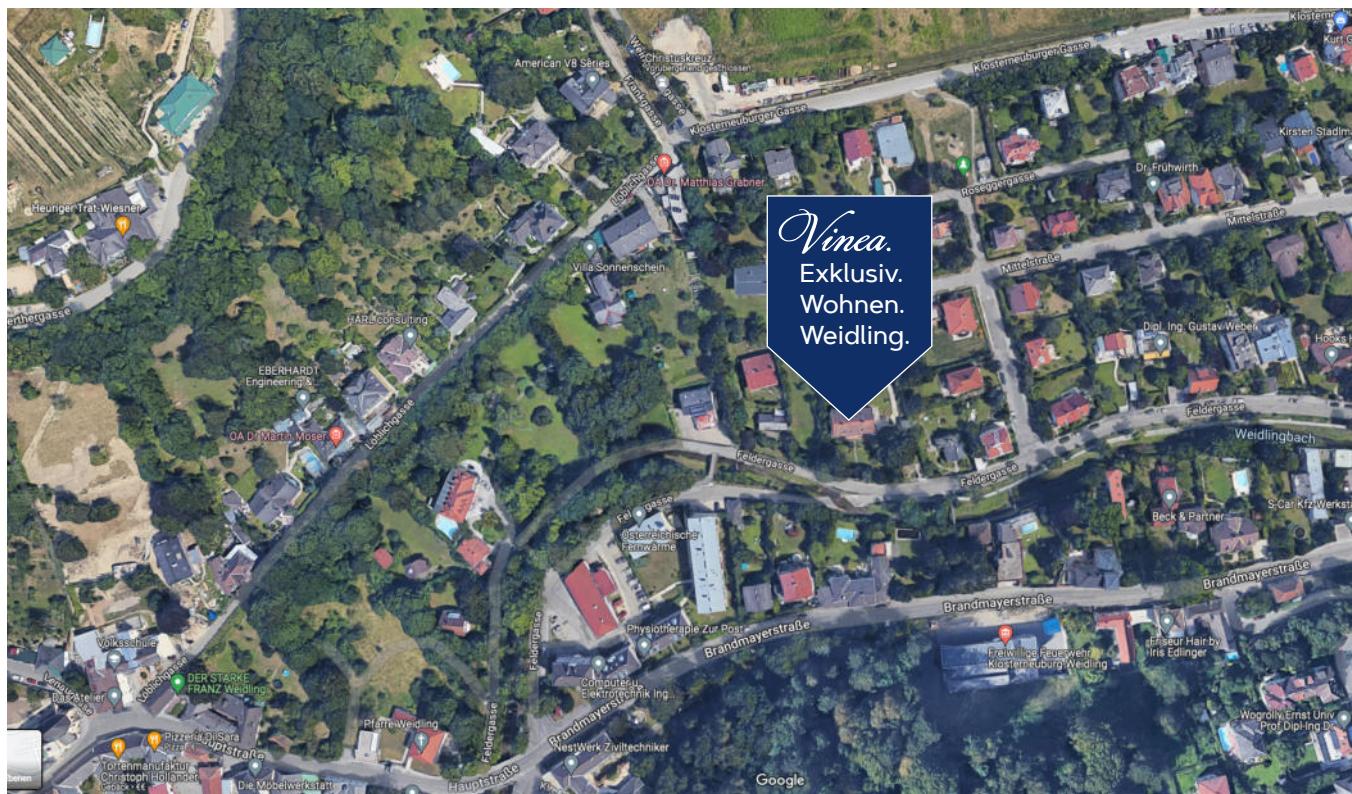
Durch die idyllische Lage im ruhigen Dorfzentrum mit traumhaftem Blick ins Grüne ist das tägliche Leben entspannt. Die Uferpromenade des Weidlingbaches lädt zum Spazieren, Joggen und Biken ein. Kinder jedes Alters erfreuen sich zusätzlich am nur eine Gehminute entfernten großen Kinderspielplatz.

Trotz der herrlichen Ruhelage sind Nahversorger und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreicht. Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung von Bäcker über Supermarkt, Trafik bis Bank, Schulen mit hervorragendem Ruf und Kindergärten bieten Lebensqualität pur in diesem von vielen Einfamilienhäusern geprägten Stadtteil von Klosterneuburg.

6



Visualisierung



Der Kindergarten Weidling und die Volksschule sind fußläufig entfernt.

Für Genießer stehen in der Umgebung hervorragende Restaurants und klassische Wirtshäuser bereit – einige davon erreichen Sie auch bequem zu Fuß. Die umliegenden Weingärten und Buschenschenken laden zum gemütlichen Verweilen ein.

Den Weidlinger Bahnhof und die S-Bahn Richtung Wien erreichen Sie mit dem Rad entlang des Weidlingbaches oder Sie nutzen den Stadtbus, um bequem Ihre Einkäufe zu tätigen. Der Bus bringt Sie auch zur U-Bahn U4 Station „Heiligenstadt“.

Vinea – ein idyllisches Zuhause mitten im Grünen und dennoch in nur ca. 19 Minuten direkt in der Wiener City.



Außergewöhnliche Architektur & Nachhaltigkeit.

Es werden zwei exklusive Doppelvillen mit je zwei Doppelvillenhälften mit großen Terrassen und Eigengärten errichtet. Eine hauseigene, großzügige Tiefgarage mit direktem Zugang schafft zeitgemäßen Wohnkomfort für den Alltag.

Vinea steht für exzellentes Design und fügt sich harmonisch in die landschaftlich reizvolle Umgebung ein. Ein renommiertes Architekturbüro zeichnet für die Planung verantwortlich. Die Architektur der Doppelhaus-Villen bietet moderne Lebensqualität mit hohem ästhetischem Anspruch, stilsicher und selbstbewusst: Klare Formen, große Glasfronten und eine elegante Fassadengestaltung ergänzen sich zu einem zeitlos-modernen Erscheinungsbild. Hochwertige, individuell wählbare Oberflächen (je nach Fertigstellungsgrad) geben Ihnen die Möglichkeit, Ihr neues Villen-Domizil nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Die Häuser bestechen durch ihre exklusive Villenbauweise. Jede Doppelvillenhälfte ist besonders in ihrer äußereren Erscheinung und Grundrissgestaltung. Jede ist optimal hinsichtlich der Himmelsrichtungen ausgerichtet und ermöglicht durch ihre Situierung der Räume, Terrassen und schönen Eigengärten Privatsphäre pur.

8





9

Im Vordergrund steht eine nachhaltige Bauweise mit moderner, loftartiger Architektur in Einklang zu bringen. Große Fensterelemente und Freiflächen beziehen dabei die Natur in den Wohnraum mit ein und schaffen damit entspannende Ausblicke ins Grüne.

Zeitlose Eleganz und eine besondere Materialwahl auf höchster Qualität versprechen nicht nur ein perfektes Wohngefühl, sondern es wird auch nachhaltig an die Zukunft für morgen gedacht. Energiesparende Luftwärmepumpen sowie Raumkühlung durch innovative Kühldecken unterstützen dieses Vorhaben.

Kurz gesagt:

**Exklusiv Wohnen in idyllischer Lage
zwischen Weidlingbach & Weinbergen!**

Architektur mit Anspruch.

Jede exklusive Doppelvillenhälfte erfüllt höchste Ansprüche in Bezug auf optimale Grundrissplanung, zeitgemäßen Komfort und attraktive Ausstattung.

- ❖ Exquisiter Landhausdielen, geölt
- ❖ Edles, großformatiges Feinsteinzeug an Böden/Wänden
- ❖ Moderne Wellness-Oase mit exklusiver Sanitärkeramik und Design-Armaturen
- ❖ Außenliegender Sonnenschutz – elektrisch steuerbar
- ❖ Holz-Alu Fenster mit 3-facher Isolierverglasung
- ❖ Video-Gegensprechanlage
- ❖ Einbruchshemmende Eingangstüre
- ❖ Luft-Wärmepumpe und Warmwasserspeicher
- ❖ Fußbodenheizung
- ❖ Kaminanschluss vorhanden
- ❖ Raumkühlung mittels Kühldecken
- ❖ E-Ladestation in der Tiefgarage

10



Visualisierung



Visualisierung

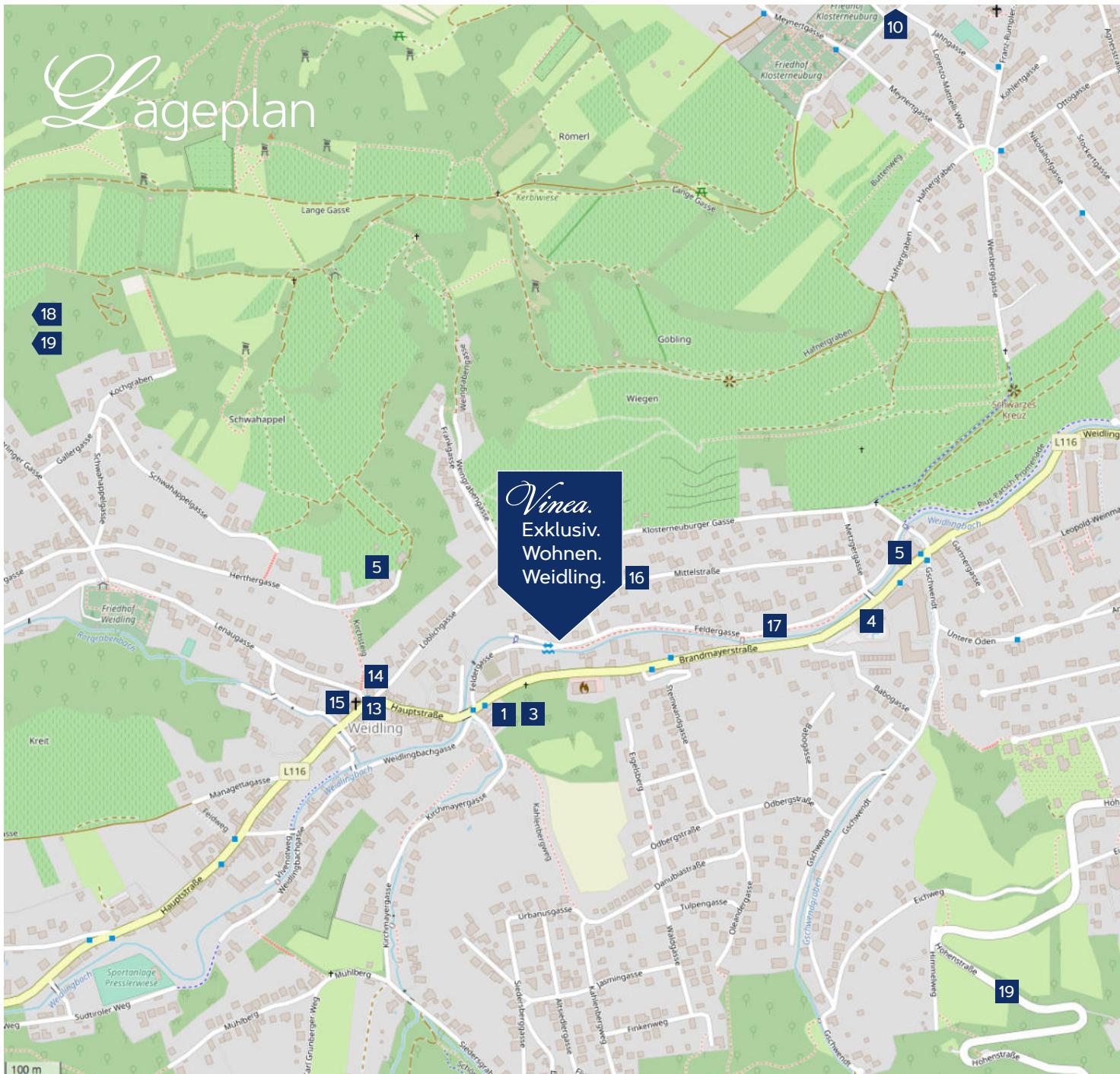
11

*E*xklusive Wohnqualität. Stilsichere Ausstattung.

Großzügige und lichtdurchflutete Raumgestaltung in allen Bereichen vermitteln Entspanntheit, Geborgenheit und ein wunderbar komfortables Wohngefühl. Hochwertige Fenster, beste Türen und eine moderne Video-Gegensprechanlage bieten Sicherheit und Komfort. Der elektronisch steuerbare Sonnenschutz lässt Sie Tageslicht und Privatsphäre gleichermaßen genießen. Die modernen Bäder werden zu wahren Wellnessoasen. Die hochwertigen Sanitärprodukte stammen von ausgewählten Markenherstellern.

Gestalten Sie Ihr Domizil nach Ihren Vorstellungen:

Individuell wählbare Oberflächen und Sanitärausstattung (je nach Fertigstellungsgrad) geben Ihnen die Möglichkeit, Ihr neues Villen-Domizil nach Ihren Wünschen zu gestalten.



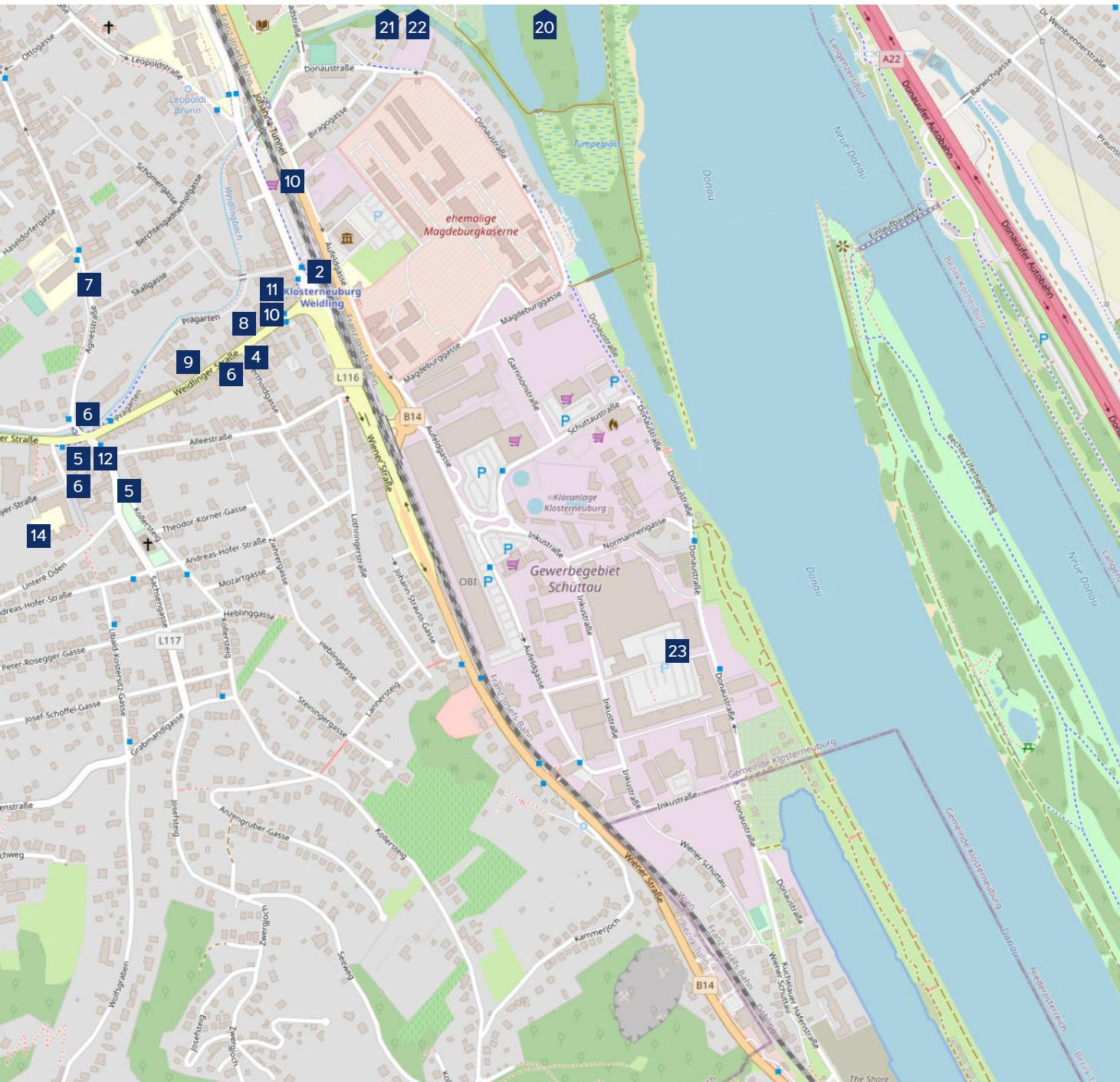
Öffentliche Anbindung:

- 1 Bus 401/241 in ca. 17 Minuten bei der U4 Heiligenstadt
- 2 Bahnhof Weidling, Schnellbahn-Station
- 3 Stadtbus

Infrastruktur:

- 4 Spar, Hofer
- 5 Gasthaus Trat, Heuriger Trat-Wieser, Trattoria Castel Nuovo, Wirtshaus Markgraf

- 6 Bäckerei Dacho, Fisch und Feinkost Svoboda, Romans Cafe
- 7 Heurigen in der Agnesstraße
- 8 Fleischerei Feiler
- 9 Blumengeschäft Kolb
- 10 Bipa, Billa
- 11 Apotheke
- 12 Raiffeisen Bank, Trafik
- 13 Kindergärten
- 14 Volksschulen Weidling, Anton Bruckner G.
- 15 Pfarramt & Pfarrkirche



13

Sport & Freizeit vor der Haustüre:

- 16 Kinderspielplatz
- 17 Spazieren, Flanieren oder Laufen entlang der Allee neben dem Weidlingbach
- 18 Naturpark Eichenhain
- 19 Radwege, Mountainbike-Strecken bis zum Wienerwald
- 20 Strandbad Klosterneuburg
- 21 Happyland – Klosterneuburgs sportliches Zentrum für Familien, Sportbegeisterte und Erholungssuchende
- 22 Tennis-, Fußball- und Basketballclubs
- 23 Fitnesscenter Stars Fitness

Allgemeines.

Im Falle des Erwerbes des gegenständlichen Objektes ist mit folgenden Nebenkosten zu rechnen:

- ❖ 3,50 % Grunderwerbsteuer
- ❖ 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr
- ❖ 3,00 % Vermittlungsprovision zuzüglich 20% USt. vom Bruttokaufpreis
(Fälligkeit: mit Annahme des Kaufanbotes)
- ❖ Etwaige Finanzierungskosten, Gebühren und Spesen im Falle einer Fremdfinanzierung

Die vertragliche Abwicklung erfolgt durch den bestellten Treuhänder, Rechtsanwalt Rechtsanwalt Mag. Christian Kulovits, Schreckgasse 3, 2620 Neunkirchen. Die Kosten für die Errichtung des grundbuchsfähigen Kaufvertrages und dessen grundbürgerliche Durchführung belaufen sich auf 1,50 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (zzgl. Barauslagen).

Der Verkauf der Doppelhausvillen erfolgt gemäß Bauträgervertragsgesetz (BTVG). Der Treuhänder erhält von den Vertragsparteien den Treuhandauftrag, den Kaufpreis an den Bauträger nach Maßgabe des Ratenplanes B gemäß BTVG wie folgt zu überweisen:

- ❖ 10 % des Gesamtkaufpreises nach Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung und nach grundbürgerlicher Sicherstellung der Rechte des Erwerbers.
- ❖ 30 % des Gesamtkaufpreises nach Einlangen einer schriftlichen Bestätigung eines Baufortschrittpfunders gemäß § 13 BTVG, mit welcher die Fertigstellung des Baufortschrittes „Rohbau und Dach“ gemäß den Regeln des BTVG festgestellt wird.
- ❖ 20 % des Gesamtkaufpreises nach Einlangen einer schriftlichen Bestätigung eines Baufortschrittpfunders, mit welcher die Fertigstellung des Baufortschrittes „Rohinstallationen“ gemäß den Kriterien des BTVG festgestellt wird
- ❖ 12 % des Gesamtkaufpreises nach Einlangen einer schriftlichen Bestätigung eines Baufortschrittpfunders, mit welcher die Fertigstellung des Baufortschrittes „Fassade und Fenster inkl. Verglasung“ gemäß den Kriterien des BTVG festgestellt wird
- ❖ 17 % des Gesamtkaufpreises nach Einlangen einer schriftlichen Bestätigung eines Baufortschrittpfunders, mit welcher die Fertigstellung des Baufortschrittes „Bezugsfertigstellung“ gemäß den Kriterien des BTVG festgestellt wird
- ❖ 9 % des Gesamtkaufpreises nach Einlangen einer schriftlichen Bestätigung eines Baufortschrittpfunders gemäß § 13 BTVG, mit welcher die Fertigstellung des Baufortschrittes „Fertigstellung der Gesamtanlage festgestellt wird
- ❖ der Restbetrag von 2 % dient als Haftrücklass.

Mit der Überprüfung der Erreichung des Baufortschritts wird ein für den Hochbau zuständiger Ziviltechniker oder ein allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Bauwesen gemäß § 13 BTVG beauftragt.

Für dieses Anbot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idGf. BGBl Nr. 262/1996 und der Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausführungsregeln für Immobilienmakler (BGBl. Nr 297/1996) als vereinbart. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass zwischen dem Abgeber der Immobilie und der vermittelnden Immobiliengesellschaft (ANOBIS IMMOBILIEN GmbH) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Alle Angaben sind Circa-Angaben. Die in den Grundrissen angegebenen Flächenmaße sind vorläufige Angaben. Übliche Maßtoleranzen zwischen Plan und Ausführung sind möglich. Fotos, Pläne und Ansichten sind Symbolfotos und unverbindlich. Allfällige individuelle Planungen und Gestaltungen sind technisch und rechtlich auf jeweilige Machbarkeiten zu prüfen. Ausstattung gemäß aktueller Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die in diesem Verkaufsfolder enthaltenen Daten wurden mit Sorgfalt erstellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten und Informationen kann nicht übernommen werden. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Twenty4Living.

Investieren: nachhaltig & profitabel.

Profitablen Lebensraum schaffen – nachhaltig und regional. Nicht auf der grünen Wiese, sondern dort, wo das Leben ist: Wir sorgen mit der Auswahl unserer Immobilien dafür, dass bestehender Wohnraum nachhaltig genutzt wird, in einem Umfeld, das sein Potenzial bereits bewiesen hat.



Investment, das lebt: Gewinnbringende Investition und die Erneuerung hochwertigen Lebensraums lassen sich hervorragend verbinden. Das macht eine Immobilie von twenty 4 living aus.

Leben: sicher & vertraut.

Die Kinder spielen draußen. Vielleicht kommen sie erst nach Hause, wenn es schon dunkel ist. Weil Sie in einer sicheren Umgebung leben, ist das auch völlig in Ordnung für Sie.

Unsere Immobilien sind sorgsam ausgesucht: Wir kennen die Nachbarschaft, weil wir uns informiert haben. In einer Umgebung, die Ihren Werten entspricht, in der man Tag und Nacht unbesorgt lebt: mit einer Nachbarschaft, die Sie schätzen und umgekehrt, in einer Wohnung, die sicher ist.

15

Weil wir selbst so leben möchten.

twenty 4 living ist das Angebot zweier Menschen, die jahrzehntelange Erfahrung in der Branche haben und die die gleichen Werte teilen. Es ist uns wichtig, qualitativ hochwertigen Lebensraum zu schaffen, in dem es sich hervorragend leben lässt. Dank eines exzellenten Netzwerks finden wir die perfekten Immobilien in ausgewählten Umgebungen. So schaffen wir Raum, in dem man gerne lebt. Weil er sicher ist, weil Sie sich darin rundum wohlfühlen und weil Sie wissen, dass Ihr Lebenstraum nachhaltig ist. Ohne Kompromisse.

Wer steht hinter twenty4living.

tz baumanagement ist ein verlässliches, qualitätsorientiertes Bauexpertenteam mit mehreren Standorten in Österreich. Als dynamisches Unternehmen steht tz baumanagement für Flexibilität, Zuverlässigkeit sowie technische und bauwirtschaftliche Kompetenz in allen Projektphasen der Bauabwicklung und Ihnen immer zur Seite.



Alles aus einer Hand – Wir unterstützen Sie bei der Erfüllung Ihres neuen Wohntraumes und entwickeln für Sie Ihr maßgeschneidertes Finanzierungskonzept. Vertrauen Sie unserer langjährigen Erfahrung in der Finanzierungsbranche und unseren guten Kontakten zu Banken. So helfen wir Ihnen, Zeit, Nerven und vor allem Geld zu sparen.



Notizen.



EXKLUSIVVERTRIEB

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
1010 Wien, Biberstraße 3/4A

Mag. Alexandra Wagner, MSc.
+43/664/601 05 165
a.wagner@anobis.at
www.anobis.at



ANOBIS IMMOBILIEN
CONSULTING | VERMITTLUNG

