STEININGER
HAUSBAU GMBH



# HILL SIDE

## EXPOSÉ • Kapitalanlage, Mehrfamilienhaus • Klosterneuburg, Österreich

Copyright © 2026 Steininger Hausbau GmbH

# HILL SIDE

## OBJEKTADRESSE

Wienerstraße 196
3400 Klosterneuburg, Österreich

## ANSPRECHPARTNER

**Katja Steininger**
Tel.: +49 (0)89 / 1271 7975
E-Mail: info@steininger-hausbau.de

## ECKDATEN

| | |
|---|---|
| Landkreis: | Wien |
| Land: | Österreich |
| Baujahr: | 2027 |
| Wohnfläche: | 465 m² |
| Grundstücksfläche: | 473 m² |
| Garage: | 4 Stellplätze |
| Bauweise: | Holzriegel |
| Heizungsart: | Luft-Wärmpumpen mit Pufferspeicherung |

**Kaufpreis: 2.450.000 EUR**

**Besonderheiten:**

PV-Anlage, Wärmepumpe

Copyright © 2026 Steininger Hausbau GmbH

# LAGE

Die Wiener Straße 196 in 3400 Klosterneuburg vereint stadtnahes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität. Die attraktive Lage bietet eine perfekte Balance zwischen der unmittelbaren Nähe zu Wien und der ruhigen, grünen Umgebung des Wienerwaldes.
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.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:
• Supermärkte (z. B. BILLA, Hofer, Lidl) innerhalb weniger Minuten erreichbar
• Mehrere Kindergärten und Schulen – darunter die beliebte Volksschule Weidling und das BG/BRG Klosterneuburg
• Ärztezentrum und das Landesklinikum Klosterneuburg in kurzer Distanz

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 Bachund 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.

Die Wiener Straße 196 ist somit ein idealer Wohnstandort für alle, die naturnahes Wohnen mit exzellenter Anbindung an die Stadt verbinden möchten – perfekt für Familien, Paare und Berufstätige gleichermaßen.

Copyright © 2026 Steininger Hausbau GmbH

## BESCHREIBUNG

**Mehrfamilienhaus mit 3 exklusiven Wohnungen**

In attraktiver Lage zwischen Wien und dem Wienerwald entsteht in der Wiener Straße 196 ein modernes Mehrfamilienhaus mit nur drei exklusiven Wohneinheiten. Das zeitgemäße Wohnprojekt vereint durchdachte Architektur, nachhaltige Bauweise und hohe Energieeffizienz zu einem zukunftssicheren Investment mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

**Aktueller Status:** Fertigstellung geplant Ende 2027
**Baugenehmigung:** vorhanden

## PROJEKTÜBERBLICK

- Neubau mit **3 großzügigen Wohnungen** auf drei oberirdischen Geschossen
- Jede Einheit mit **privatem Freiraum** (Garten oder Terrasse)
- Stilvolle Außentreppe sowie moderner Lift
- Untergeschoß mit:
    - 4 PKW-Stellplätzen
    - Einlagerungsräumen
    - Fahrradabstellraum

## ARCHITEKTUR & BAUWEISE

- Moderne, zeitgemäße Architektur
- Holz-Hybrid-Bauweise mit Wärmedämmverbundsystem
    - Kombination aus Holz (nachwachsender Rohstoff) und Beton
    - Langlebig, ressourcenschonend und energieeffizient
    - Optimierte CO?-Bilanz
- Vorgefertigte Holzelemente für präzise und effiziente Bauausführung
- Hervorragender Wärmeschutz nach aktuellen Standards

Copyright © 2026 Steininger Hausbau GmbH

## ENERGIEEFFIZIENZ & NACHHALTIGKEIT

Das Projekt erfüllt bereits in der Planungsphase höchste Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion
- Photovoltaikanlage inklusive Batteriespeicher
- Energieeffiziente Haustechnik
- Fokus auf ökologische Baustoffe
- Minimierung der Betriebskosten
- Zukunftssicheres Energiekonzept

## FLEXIBILITÄT & VERMIETBARKEIT

- Flexible Grundrissgestaltung
- Individuelle Anpassung an zukünftige Mietinteressenten möglich
- Hohe Vermietbarkeit durch moderne Bauweise und nachhaltige Konzeption
- Attraktives Wohnkonzept für anspruchsvolle Zielgruppen

## ECKDATEN

- Wohnnutzfläche inkl. gewichteter Freiflächen: **465 m²**
- 3 Wohneinheiten
- 4 PKW-Stellplätze
- Erwartete Mietrendite: **4,33 %**
- Gewährleistung: **30 Jahre**

## INVESTMENT-HIGHLIGHTS

- Neubauprojekt mit hohem Renditepotenzial
- Nachhaltige und wertstabile Bauweise
- Zukunftssichere Energiekonzepte
- Exklusives Wohnkonzept mit nur drei Einheiten
- Langfristige Wertsteigerung durch Qualität und Lage

Copyright © 2026 Steininger Hausbau GmbH

## AUSSTATTUNG

Die Wohnungen werden bezugsfertig übergeben und überzeugen durch eine hochwertige, moderne Ausstattungsqualität. Jede Einheit verfügt über zwei Bäder, einen zusätzlichen Speis- bzw. Technikraum sowie eine offen integrierte Küche mit großzügigem Wohn- und Essbereich.

Zur technischen Ausstattung zählen eine Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion, eine einzelraumregelbare Fußbodenheizung sowie eine energieeffiziente Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation. Dreifach verglaste Fenster sorgen für optimalen Wärme- und Schallschutz.

Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, vollständige Malerarbeiten sowie sämtliche Bodenbeläge sind im bezugsfertigen Leistungsumfang enthalten. Auch die Außenanlagen werden fertiggestellt übergeben.

Ein besonderes Komfortmerkmal ist die private Liftzufahrt direkt in jede Wohneinheit, die eine diskrete und barrierefreie Erreichbarkeit gewährleistet und den exklusiven Charakter des Projekts unterstreicht.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

## SONSTIGES

Der Kaufpreis bezieht sich auf die schlüsselfertige Bauweise inklusive Grundstück und Außenanlagen.
Zusätzlich fallen Nebenkosten wie Notar, Grunderwerbsteuer etc. an.

Bilder und Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen.

Copyright © 2026 Steininger Hausbau GmbH

# FOTOS







# RECHTLICHES

## Copyright

Sämtliche Bilder und grafische Darstellungen in diesem Exposé sind Eigentum der Firma Steininger Hausbau GmbH und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Bilder, Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen. Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und somit nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Die in diesem Exposé ausgewiesenen Grundrisse, die über dieses Exposé hinaus übergebenen Planunterlagen, Vermessungen, Flächenangaben, Angaben zu Wohnflächen oder eine etwaige Wohnflächenberechnung stammen aus der Planung und/oder sind auf der Grundlage von der von der Steininger Hausbau GmbH beauftragten Architekten und/oder aus der Bauanfrage erteilten Genehmigung erstellt worden.
Eine etwaige übergebene Wohnflächenberechnung oder ausgewiesene Wohnflächen dienen nur als Anhaltspunkt und sind nicht Grundlage des abzuschließenden Hauptvertrages.
Es ist Sache des Interessenten, die Unterlagen selbst zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und ggf. die für ihn entscheidenden Zusicherungen im Kaufvertrag festzuhalten.

## Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde nach besten Wissen und Gewissen erstellt! Wir weisen freundlich darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bei Grundstücken kann die Bebaubarkeit nur durch eine Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag geklärt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für Bebaubarkeit, Ertrag oder Verwendbarkeit.

Dieses Angebot erfolgt sowohl für die Steininger Hausbau GmbH als auch für den/die Kaufinteressenten/-in freibleibend! Sollten für die Kaufimmobilie Gebote eingehen, die die Kaufpreisvorstellung über- bzw. unterbieten, ist es der Steininger Hausbau GmbH vorbehalten, den Zuschlag zum Kauf einem Interessenten mit einem höheren oder auch niedrigerem Angebot zu erteilen. Wir bitten um Verständnis!

Profitieren Sie von unserer Expertise & langjährigen Erfahrung – hohe soziale Verantwortung und persönliche Betreuung sind im Familienunternehmen Steininger Hausbau GmbH von entscheidender Bedeutung.