

Christian Kreamsner

t +43 1 342 222 96
m +43 699 107 493 39
e ck@fhi.at
w www.fhi.at



Fantastische, historische Liegenschaft mit neuem Architekturmix im Zentrum
Klosterneuburg***Praxiseignung***Arbeiten & Wohnen***

3400 Klosterneuburg

Nähe: Stift



ECKDATEN

Objektnummer 7037

Wohnfläche	ca. 650 m ²
Nutzfläche	ca. 800 m ²
Beziehbar	Jänner 2025
Zimmeranzahl	10
Anzahl Terrassen	3
Terrassenfläche	ca. 100 m ²
Anzahl WC	9
Anzahl Bäder	5
Anzahl Garagen	1
HWB	65,8 kWh/m ² a

KAUF

Kaufpreis 2.500.000,00 €

NEBENKOSTEN

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

Christian Kreamsner

t +43 1 342 222 96
m +43 699 107 493 39
e ck@fhi.at
w www.fhi.at



Fantastische, historische Liegenschaft mit neuem Architekturmix im Zentrum Klosterneuburg***Praxiseignung***Arbeiten & Wohnen***

3400 Klosterneuburg

Nähe: Stift

Dieses Objekt mit Seltenheitswert bietet Ihnen die einmalige Chance in getrennten Bereichen in einem Haus mit Familie zu Wohnen, zu Arbeiten in Büro oder Geschäftlokal, Musik zu machen in der eigenen Bar, Feste im Innenhof zu veranstalten, einen eigenen Fitness/Wellnessbereich zu haben uvm. und das in bester zentraler Lage.

Das bezugsbereite mediterrane Stadthaus befindet sich im Zentrum Klosterneuburgs, in herrlicher Ruhelage. Beste Infrastruktur und Anbindung an das öffentliche Netz, sowie die Nähe zum Freizeitparadies Donauauen sprechen für diese gesuchte Lage.

Die genannten Wurzeln dieses historischen Kleinods gehen bis ins 15. Jahrhundert zurück. Schöne Kreuzgewölbe, imposante Tonnengewölbe, ein gotischer Bogen, originale Holzdecken, alte Holzkastenfenster sowie das unvergleichbare Mauerwerk in Mischbauweise sind Zeugen der Jahrhunderte.

Im Jahr 1996 wurde dieses einmalige, in U-Form errichtete, Gebäude einer liebevollen Komplettanierung unterzogen. Das gesamte Ensemble zeigt ein gelungenes Spannungsfeld zwischen alt und neu. Anbauten in Holzriegelbauweise, beeindruckende Glasfronten sowie moderne Materialien bürgen für eine ungläubliche Wohnatmosphäre. Der wunderbare Innenhof verückt mit authentischen Steinen, Brunnen und Stilelementen, durch welche man unwillkürlich in ein mediterranes Flair eintaucht. Die großflächigen Glasfronten übertragen dieses Flair auch in den Wohnbereich. Die drei großzügigen Terrassen runden dieses Bild ab. Stiftsblick, begrünt und mit authentischen schönen alten Steinböden versehen, versprüht die 65m² große Dachterrasse das Gefühl eines kleinen charmanten Gartens. Zum Entspannen lädt eine über 20m² große Terrasse mit Jacuzzi ein. Auf die, dem unteren Wohnbereich vorgelagerte geschützte Terrasse, kann bei Schönwetter der Essbereich ins Freie verlagert werden.

Für dieses Projekt wurden die Eigentümer mit dem Stadtbildpreis der Stadtgemeinde Klosterneuburg ausgezeichnet.

Das historische charmante Stadthaus bietet ca. 650m² Nutzfläche. Zurzeit genützt sind zwei selbstständige Wohneinheiten, ein Geschäftslokal, ein Kellerlokal bzw. eine Bar, Weinkeller und Werkstatt. Darüber hinaus gibt es noch weitere großzügige Wohnräume.

Vielzählige weitere Nutzungsmöglichkeiten; zwei zusätzliche Wohneinheiten, Büro, Ordination, großzügiger Wellness/Fitnessbereich, Atelier, Gastküche wären hier möglich.

Das gesamte Stadthaus wird zurzeit nur privat genützt und wird bestandsfrei übergeben (ab Jänner 2025)

Überzeugen Sie sich von diesem einmaligen mediterranen Flair in Ruhelage und mitten im Zentrum von Klosterneuburg.

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.

Christian Kreamsner

t +43 1 342 222 96
m +43 699 107 493 39
e ck@fhi.at
w www.fhi.at



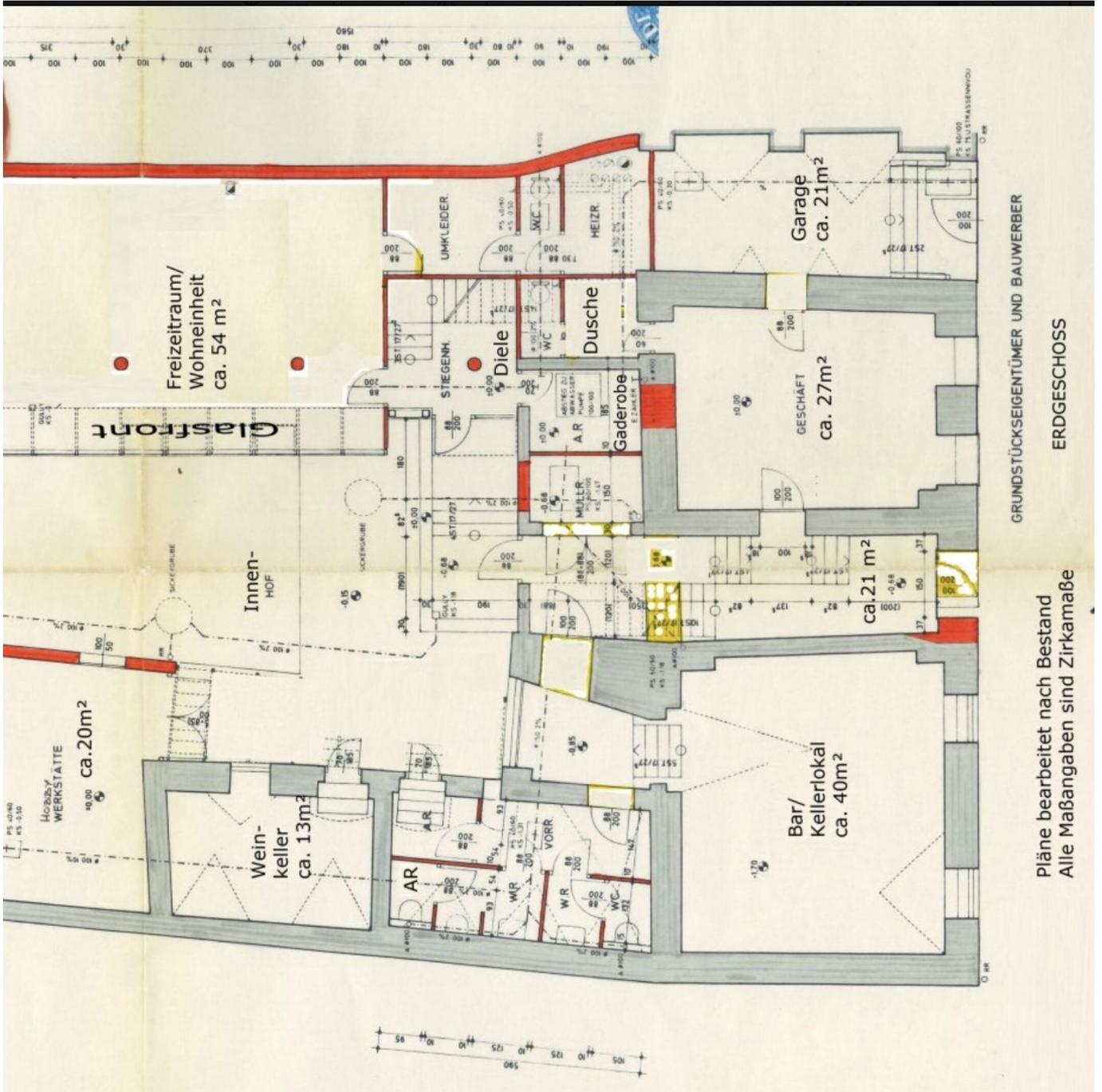
Christian Kreamsner

t +43 1 342 222 96

m +43 699 107 493 39

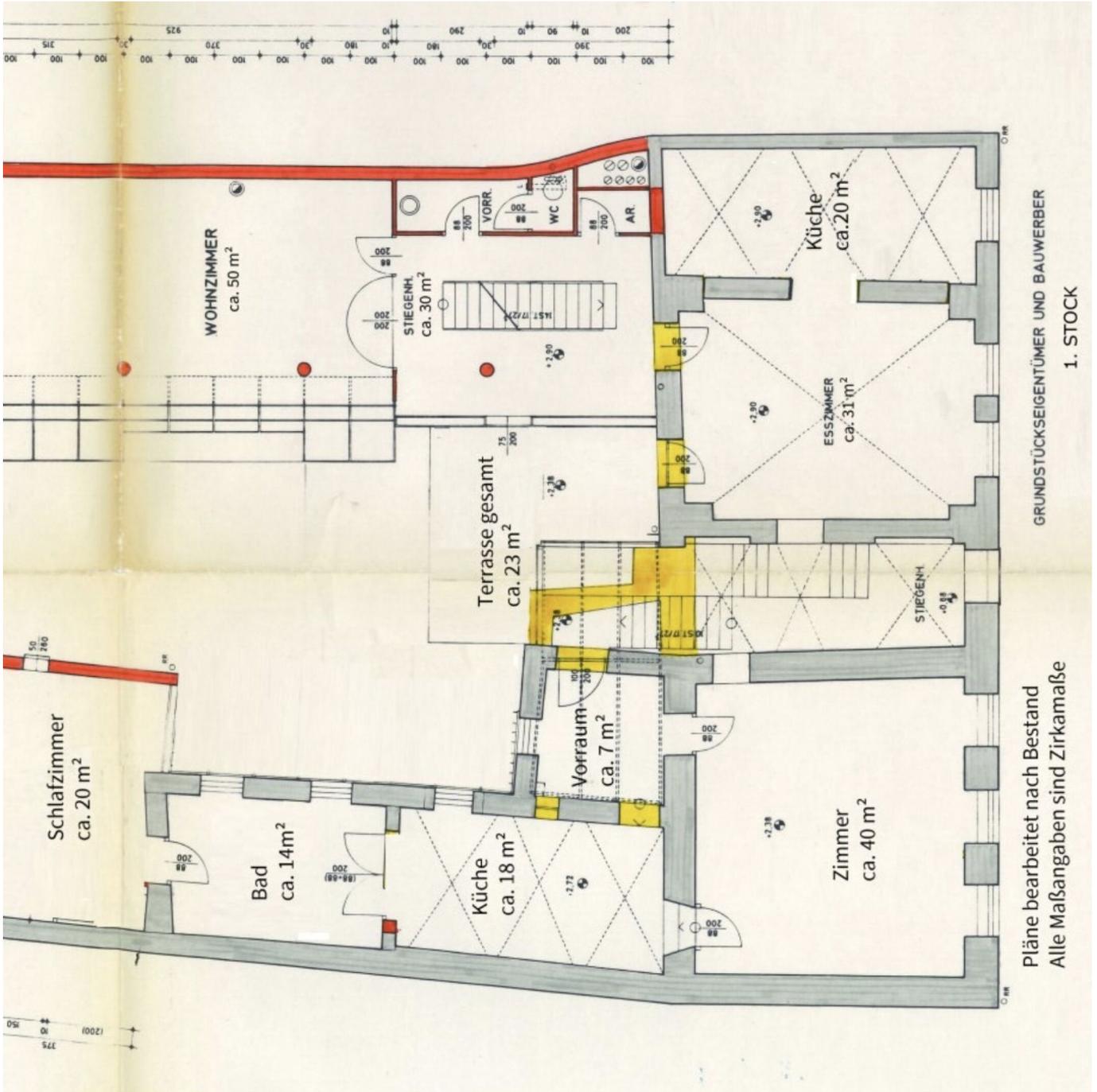
e ck@fhi.at

w www.fhi.at



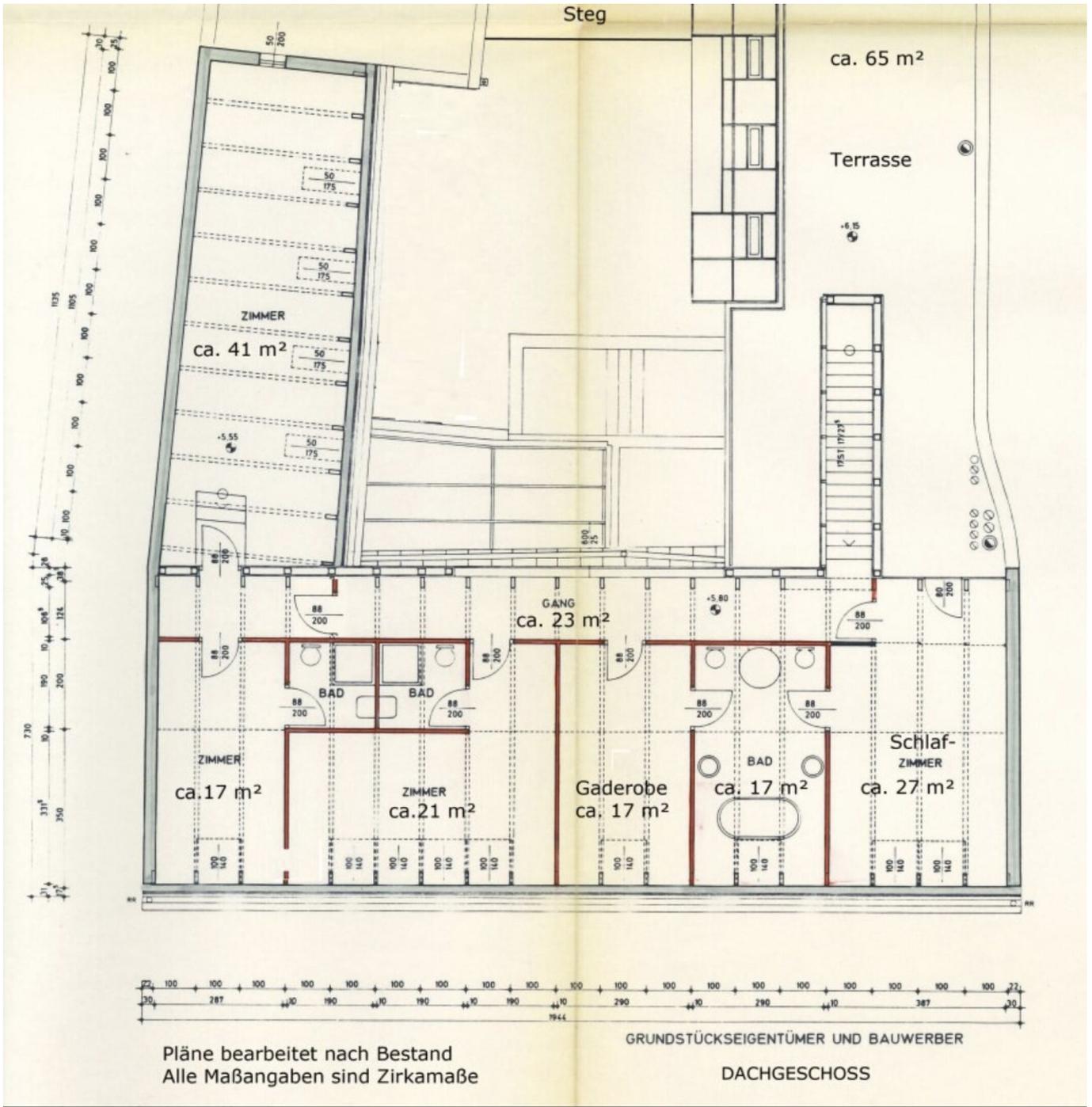
Christian Kreamer

t +43 1 342 222 96
m +43 699 107 493 39
e ck@fhi.at
w www.fhi.at



Christian Kreamsner

t +43 1 342 222 96
m +43 699 107 493 39
e ck@fhi.at
w www.fhi.at



Christian Kreamsner

t +43 1 342 222 96
 m +43 699 107 493 39
 e ck@fhi.at
 w www.fhi.at



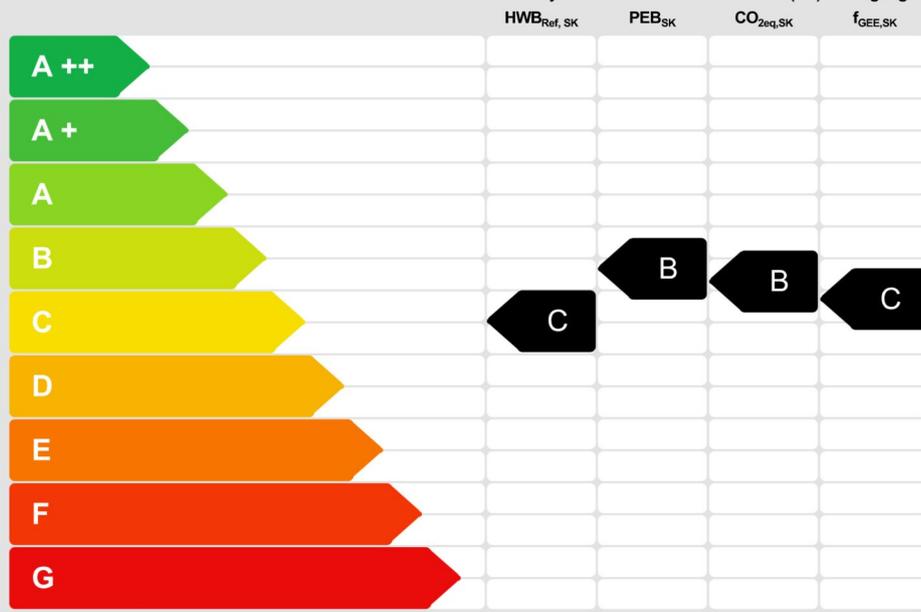
Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Hofkirchnergasse 8	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Gesamtes Gebäude	Baujahr	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1995
Straße	Hofkirchnergasse 8	Katastralgemeinde	Klosterneuburg
PLZ/Ort	3400 Klosterneuburg	KG-Nr.	1704
Grundstücksnr.	402/2	Seehöhe	192 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.
WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.
HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.
HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.
RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).
f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.
CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.
SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

*Gebäudeprofi Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 6.9.1 vom 01.09.2023, www.etu.at