

DIE OASE MITTEN IN KLOSTERNEUBURG.



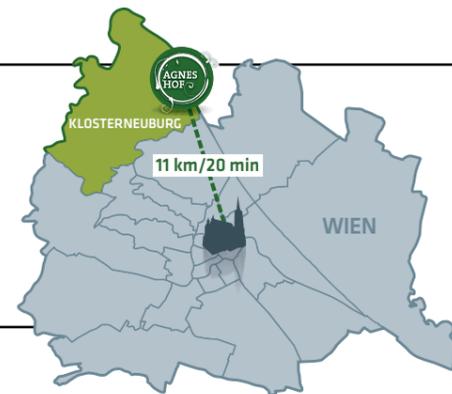
Ein Projekt von



DER AGNESHOF. 23 EINZIGARTIGE EIGENTUMS- UND VORSORGEWOHNUNGEN.

agneshof.at

DIE LAGE.



Im Herzen Klosterneuburgs, „Obere Stadt“, entsteht in traumhafter Grünruhelage an einer historischen Winzerstraße der Agneshof.

Es erwarten Sie hochwertig ausgestattete Wohnungen in funktionellem Design. Intelligente Architektur und Raumplanung machen den Agneshof zu einem urbanen Lebensraum, in dem Sie idyllische Ruhe in einzigartigem Ambiente genießen können.

Der Agneshof bietet jede Menge individueller Wohnmöglichkeiten. Herrliche Aussichten eröffnet der unverbaubare Blick aufs Stift Klosterneuburg. Modernste Haustechnik, Tiefgaragenplätze und Lift sind ebenso selbstverständlich wie ein durchgehend barrierefreier Zugang zu allen Wohneinheiten.

Die nahe gelegenen Weinberge laden jederzeit zu erholsamen Spaziergängen ein, viele Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Gehminuten entfernt – ebenso wie kulinarische Genüsse: Lassen Sie sich von den beliebten Heurigen in der Agnesstraße verwöhnen.

Neben der hohen Lebensqualität und erstklassigen Infrastruktur überzeugt Klosterneuburg auch durch seine unmittelbare Nähe zu Wien: In nur 20 Autominuten erreichen Sie die Innenstadt, und auch die zahlreichen öffentlichen Verkehrsmittel bieten rasche und bequeme Anbindung.



BESTE LEBENS-
QUALITÄT
MITTEN IN
KLOSTERNEUBURG.



DER AGNESHOF.



DIE FAKTEN

23 Wohneinheiten

1 Gewerbliche Einheit (Praxis, Büro)

4 Bauteile (EG, 1. OG, 2. OG, DG)

33 Tiefgaragenplätze

Süd-West Ausrichtung

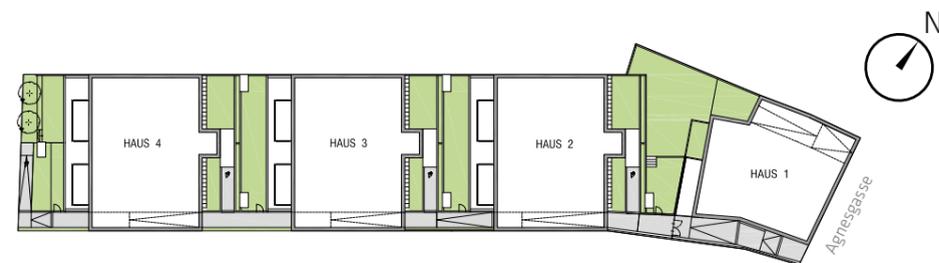
Stiftblick

Weinbergblick

Ruhelage

Zentrumsnähe

Winzerstraße



ERDGESCHOSS	4	Wohnungen	3 Zimmer	~80m ²	+ Garten + Terrasse
	2	Wohnungen	3/4 Zimmer	~90m ²	
	1	Praxis		~160m ²	
1. STOCK	3	Wohnungen	3 Zimmer	~80m ²	+ Balkon
	2	Wohnungen	3/4 Zimmer	~90m ²	+ Balkon
	3	Wohnungen	4 Zimmer	~100m ²	+ Balkon
2. STOCK	1	Wohnung	3 Zimmer	~75m ²	+ Balkon
	1	Wohnung	3 Zimmer	~80m ²	+ Balkon
2. STOCK & DG	2	Wohnungen	4 Zimmer	~110m ²	+ Balkon + Terrasse
	1	Wohnung	4/5 Zimmer	~120m ²	+ Balkon + Terrasse
	3	Wohnungen	5 Zimmer	~140m ²	+ Balkon + Terrasse
DACHGESCHOSS	1	Wohnung	3 Zimmer	~95m ²	+ Terrasse



DIE AUSSTATTUNG.



Ihre Vorteile im Überblick:

1. Optimale Raumnutzung
2. Modernste Haustechnik
3. Optional kontrollierte Wohnraumlüftung
4. Fußbodenheizung
5. Hochwertige Holzböden
6. Energiesparende Verglasung
7. Teilweise raumhohe Terrassenverglasung für viel natürliche Belichtung
8. Klimaanlage in den Dachgeschossen
9. Garagenstellplätze „Business Class“ für breitere Autos, „Economy Class“ für Kleinwagen
10. Energiestatus: 30 kw/m²/p.a. = „Niedrigenergiestandard“ B

Großzügige Raumgestaltung und exklusive Ausstattung erfüllen höchste Ansprüche und alle Wohnträume.

Die Wohnungen im Agneshof bieten jeden nur erdenklichen Komfort und hochwertige Ausstattung – von den Fenstern über Türen und Böden bis hin zum Sanitärbereich. Die Wohnanlage Agneshof wird mit grösster Energieeffizienz, Ökologie und Nachhaltigkeit errichtet.



INVESTIEREN IN DIE ZUKUNFT. DIE VORSORGE- WOHNUNGEN.



Die freifinanzierten Eigentumswohnungen im Agneshof können auch als Vorsorgewohnung genutzt werden – und sind damit ein hervorragendes Investment mit optimaler Wertentwicklung.

Vorsorgewohnungen gelten als wertbeständig, zukunftssicher und inflationsgeschützt. Als Liegenschaft mit Wertsteigerungspotenzial ist der Agneshof ideal dazu geeignet, in eine Vorsorgewohnung zu investieren:

Sie schützen sich vor Inflation durch wertgesicherte Mieten

Sie erwirtschaften kalkulierbare Renditen

Sie erzielen Einnahmen aus nachhaltiger Vermietung

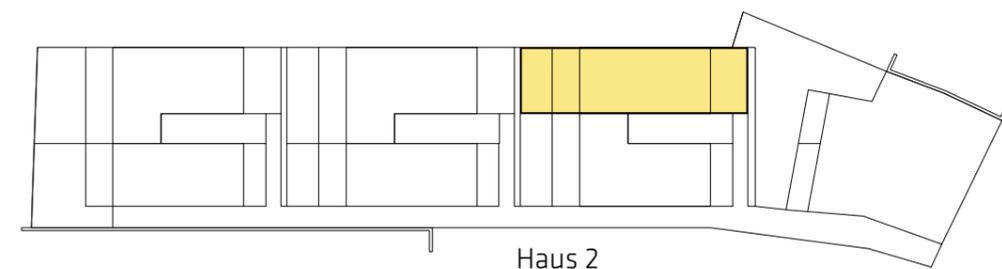
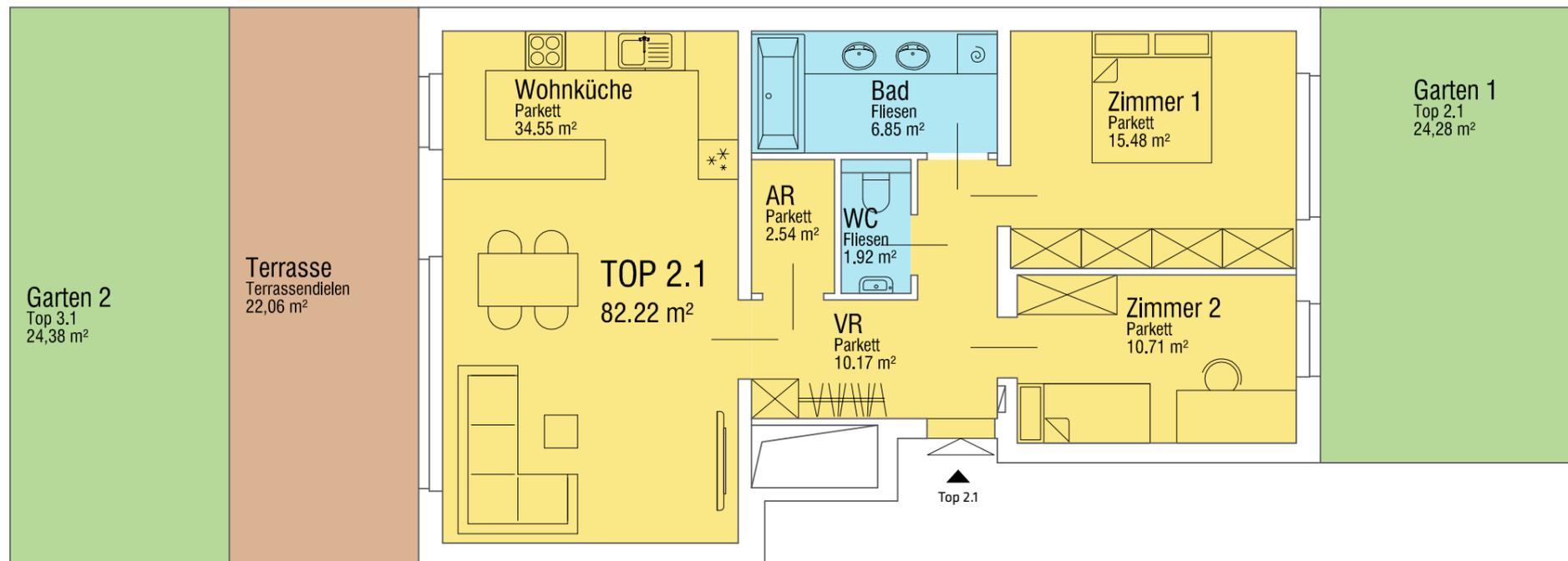
Sie schaffen sich einen greifbaren Sachwert

Der Agneshof – eine sichere Investition:

- Das Projekt wird von einer renommierten, bonitätsstarken und erfahrenen Baufirma als beauftragter Generalunternehmer errichtet, eine gesamtheitliche Abwicklung und Errichtung ist daher ohne Unterbrechungen garantiert.
- Das Gesamtprojekt wird von der Raiffeisenbank Klosterneuburg als lokaler Partner finanziert, höchstes Know How und beste Beratung vor Ort ist daher garantiert.
- Die freifinanzierten Eigentumswohnungen werden im Rahmen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) verkauft. Dieses ist ein Schutzgesetz für Käufer von Eigentumswohnungen, die sich noch im Bau befinden: Der Kaufpreis wird bei einem beauftragten Notar als Treuhänder der Käufer der Wohnungen hinterlegt und nur dann ausgezahlt, wenn der Baufortschritt auch tatsächlich vorliegt.
- Rechtskräftige Baubewilligung: November 2013.
Baubeginn: Frühjahr 2014. **Bauzeit:** 14 Monate.

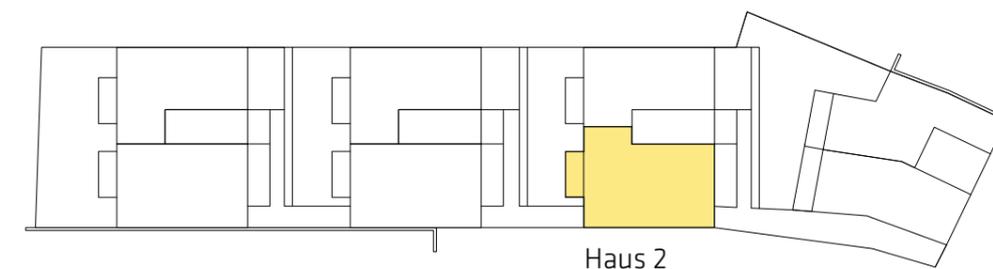
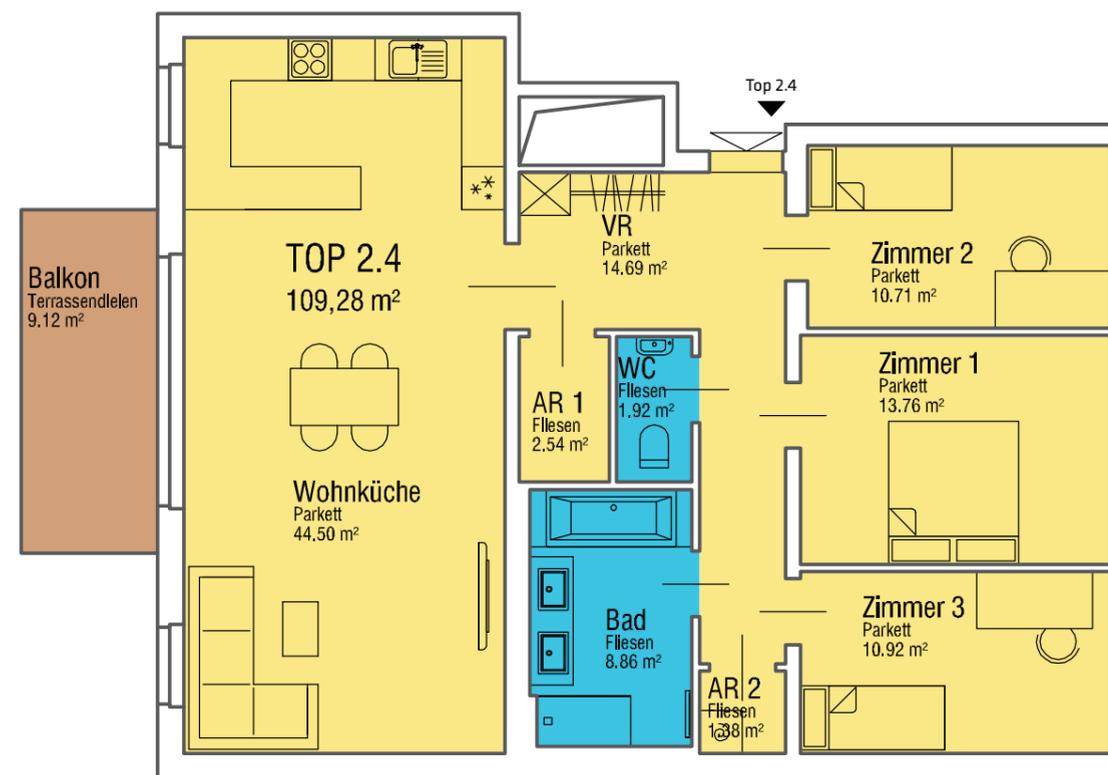
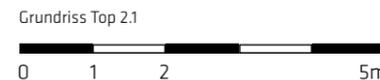


DIE GRUNDRISSE. (AUSWAHL)



TOP 2.1 Erdgeschoss

Gesamtwohnfläche: **82,22m²**
 Garten 1: **24,28m²**
 Garten 2: **24,38m²**
 Terrasse: **22,06m²**

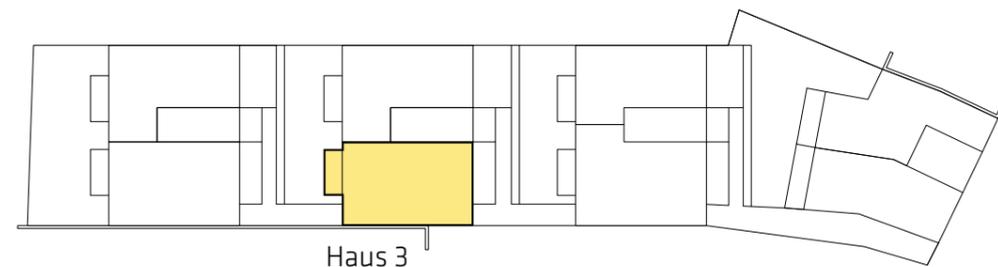
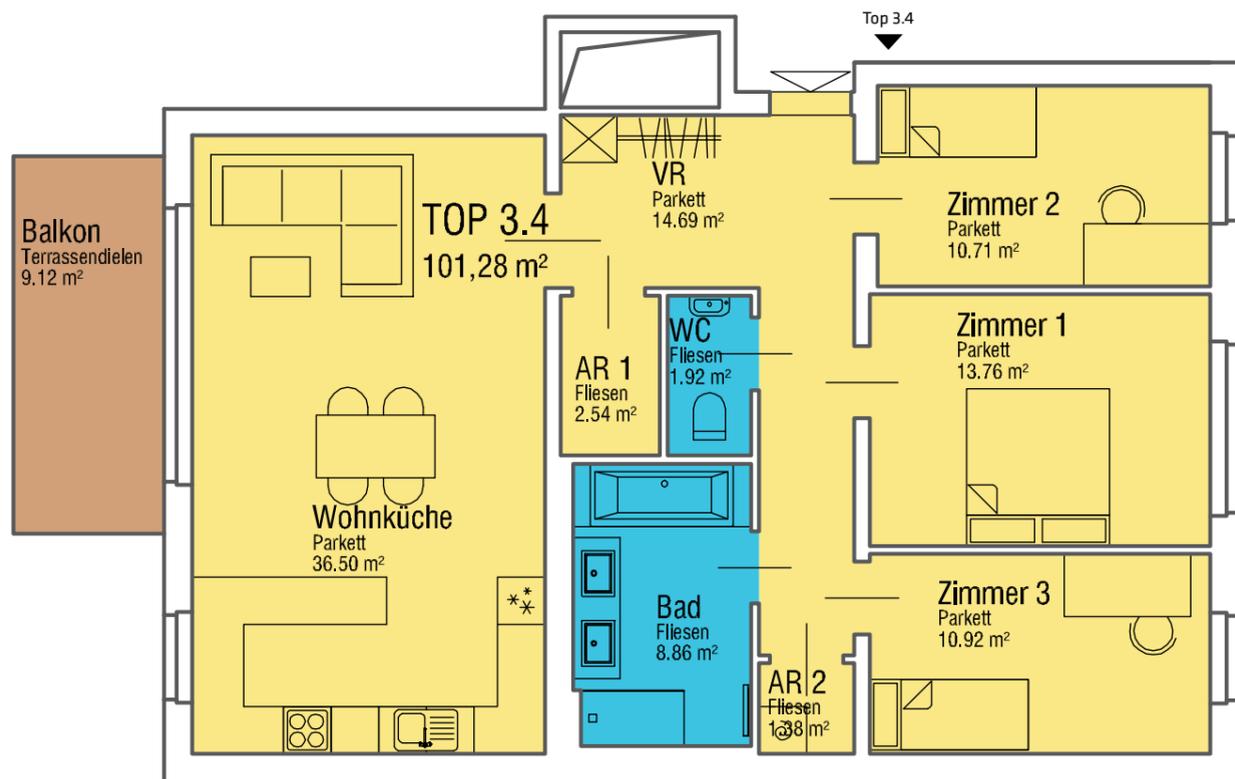


TOP 2.4 1. Stock

Gesamtwohnfläche: **109,28m²**
 Balkon: **9,12m²**



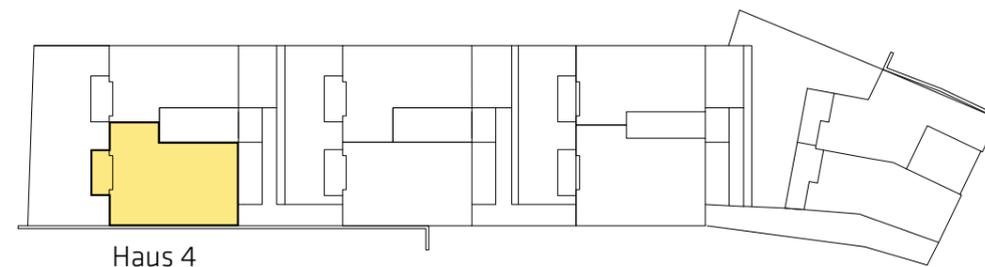
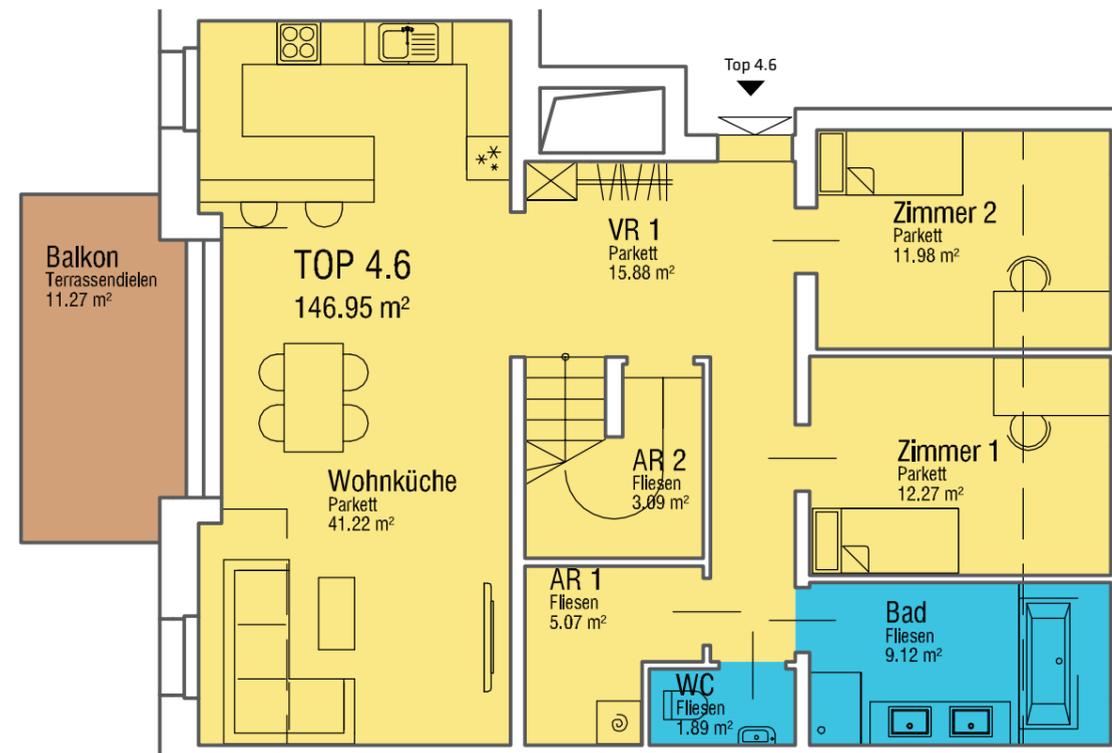
DIE GRUNDRISSSE. (AUSWAHL)



TOP 3.4 1. Stock

Gesamtwohnfläche: **101,28m²**
Balkon: **9,12m²**

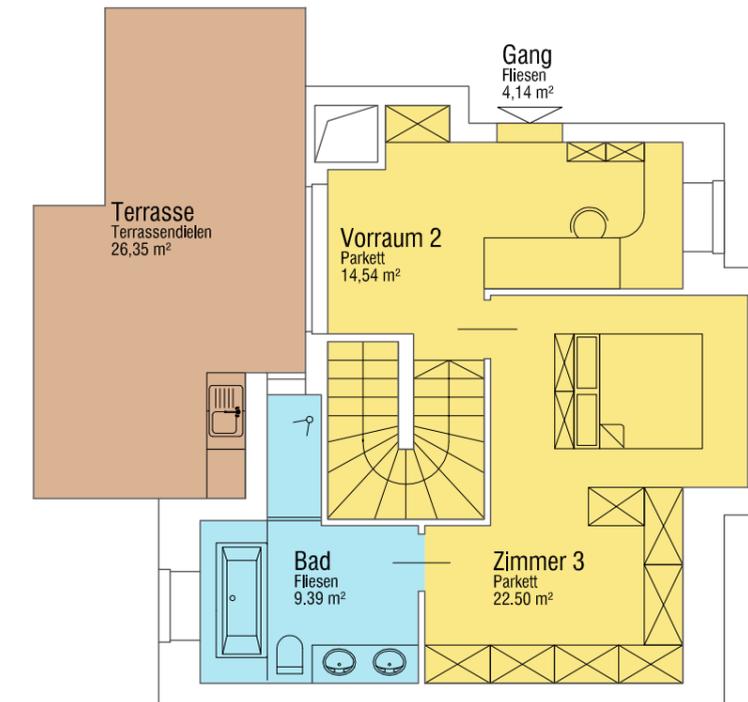
Grundriss Top 3.4



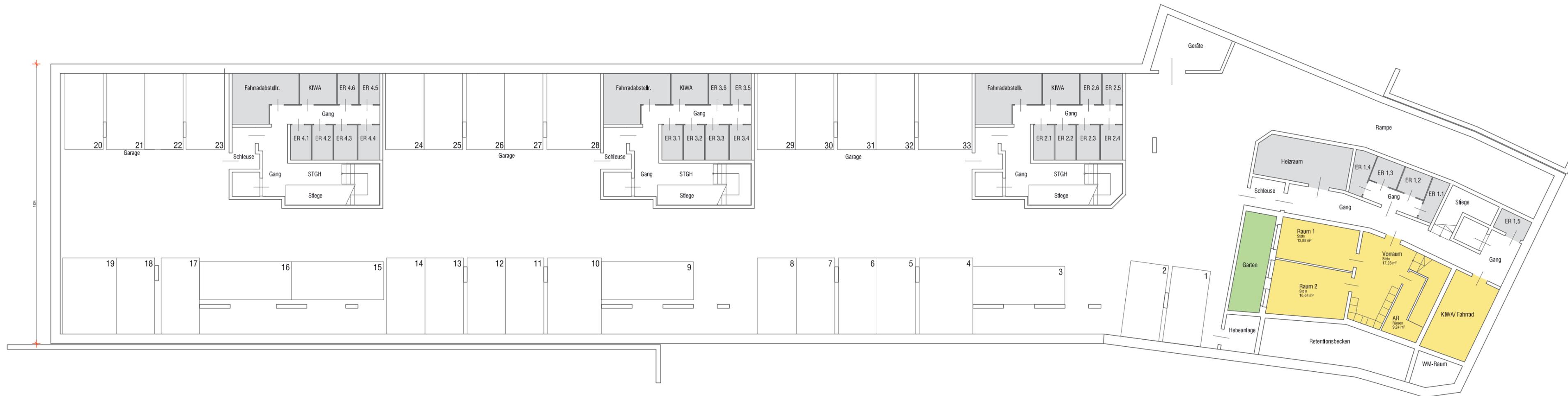
TOP 4.6 2. Stock / DG

Gesamtwohnfläche: **146,95m²**
Balkon 1: **11,27m²**
Terrasse: **26,35m²**

Grundriss Top 4.6



DIE GRUNDRISSSE. (33 TIEFGARAGENPLÄTZE)



DIE OASE MITTEN IN KLOSTERNEUBURG.



BERATUNG UND VERKAUF.

Immobilien Weber

Hofkirchnergasse 7-9
3400 Klosterneuburg
Tel. +43 2243 255 52
Mobil +43 664 262 3454
immobilien@i-w.at

www.i-w.at



Magic Square Immobilien

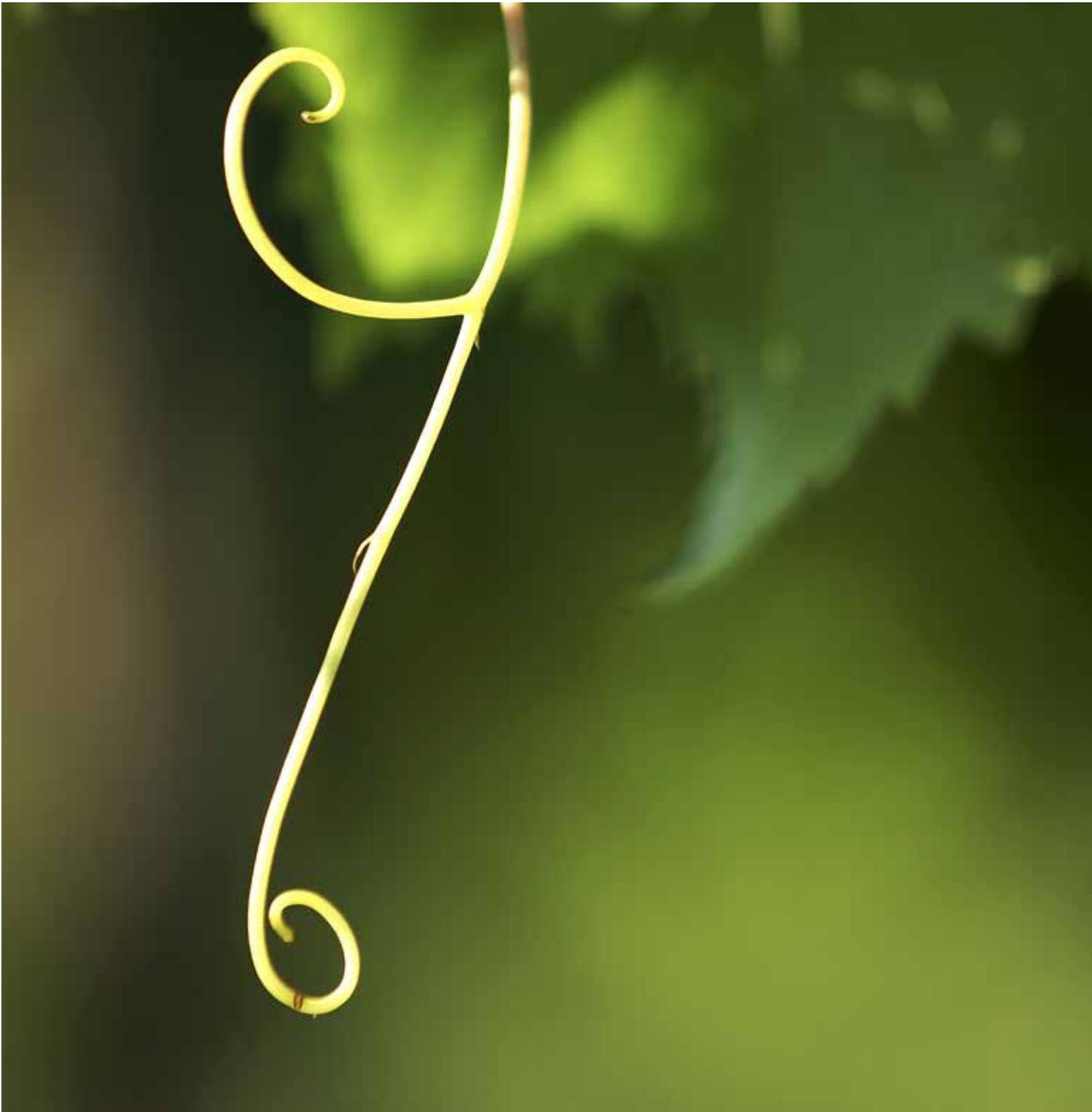
Dresdner Straße 89
1200 Wien
Mobil +43 664 883 15 993
office@msimmo.at

www.msimmo.at
www.agneshof.at



Disclaimer / Projektinformation

Die Broschüre wurde auf Basis des Informationsstandes März 2014 erstellt und ist mit gehöriger Sorgfalt zusammengestellt worden. Alle Informationen, Angaben, Pläne und Visualisierungen sind vorbehaltlich möglicher Änderungen und behördlicher Genehmigungen, somit kann aus dem Prospekt kein Anspruch – in welcher Art auch immer – abgeleitet werden.



**MAGIC
SQUARE
PROJEKTENTWICKLUNG**

Dresdner Straße 89, 1200 Wien
office@msimmo.at
www.msimmo.at

Magic Square Projektentwicklung

GF: Mag. Georg Basalka
GF: Arch. Bmstr. DI Christian Spörk, MBA
HG Wien FN 367324 h
KTO: 822 378 815 00
BLZ: 20111 Erste Bank
IBAN: AT452011182237881500
BIC: GIBAATWWXXX
UID: ATU67808928

Projektentwicklung /
Immobilienverwaltung
und Asset Management

Immobilienberatung für
Vermietung und Verkauf /
Beratung für Investmentobjekte



www.agneshof.at