

**Spörk und
Partner
Bauträger
GmbH**

Eingebettet zwischen Wienerwald und Donau-Auen liegt Klosterneuburg nur wenige Kilometer von der Wiener Innenstadt entfernt. Die Weinbaustadt wartet mit hoher Lebensqualität und vielfältigen Möglichkeiten auf. Im Zentrum, „ums Eck“ vom Stadtplatz, gelegen bietet die kleine, feine Wohnhausanlage ganz unprätentiös alles, was man zum guten Wohnen braucht.

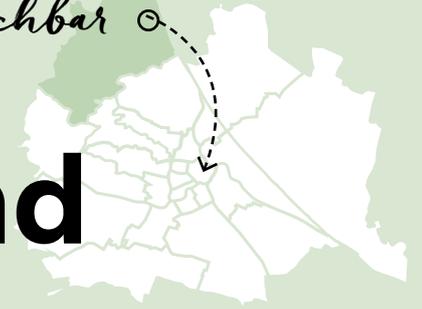
**Elementar
Wohnen.**

**UMS
ECK**

**Richtig
gut
wohnen**

**Höhlzgasse 48
3400 Klosterneuburg
um-s-eck.at**

Der Schwedenplatz
ist in 20 Minuten
erreichbar



Mittendrin und doch ruhig.



Das Leben in der Weinbaustadt Klosterneuburg bietet vielfältige Vorteile und **hohe Lebensqualität**. Die Lage der Wohnungen auf einem Baurechtsgrund am Fuße des Ölbergs ist verkehrstechnisch gut erschlossen und dem Ortsteil Klosterneuburg-Stadt zugehörig. Das Objekt liegt somit hervorragend zentral.

Alles, was für einen angenehmen Alltag erforderlich ist, finden Sie „ums Eck“: Der **Stadtplatz** mit seinem vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangebot (Supermarkt, Bäckereien, Delikatessläden, Apotheke, Sport-, Elektro- und Papierfachhandel, Juweliers, Cafés, Eisdielen, Restaurants u.v.m.) ist in weniger als fünf Minuten zu Fuß zu erreichen.

Daran anschließend befindet sich der **Verkehrsknoten Niedermarkt** mit der Bahnhaltestelle Klosterneuburg-Kierling. Hier halten auch die Autobuslinien in Richtung Wien und Tulln.

Vom Niedermarkt aus geht es weiter in das **Erholungsgebiet** der Klosterneuburger Donauauen und zur Rollfähre sowie zum Freizeitzentrum Happyland und zum Strandbad am Donaualtarm.

Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen finden sich in unmittelbarer Nähe. Das IST – Institute of Science and Technology ist nur zehn Minuten mit dem Auto oder Bus entfernt.

Auch das **Kulturangebot** in Klosterneuburg kann sich sehen lassen: Sowohl das Essl Museum als auch das Art/Brut Center Gugging finden seit Jahren internationale Beachtung.

Ein kurzer Spaziergang durch die Fußgängerzone Hofkirchnergasse führt in die sogenannten „Obere Stadt“. Hier finden Sie den schönen Rathausplatz und das kulturelle Herz Klosterneuburgs: **das Augustiner-Chorherren-Stift**.

Vom Rathausplatz geht es in wenigen Minuten zum Fuß des Buchbergs, der das Eingangstor zum **Naturpark Eichenhain** und zu den Ausläufern des Wienerwalds bildet.



VERKEHRSANBINDUNG:

Öffentliche Verkehrsmittel

Richtung Wien oder Tulln:

Züge und Schnellbahnen der ÖBB

Autobusse

Nachtbuslinie nach/von Wien und Tulln

Mit dem Auto:

B 14 von/nach Wien

Nordbrücke/im Sommer Rollfähre

zur Donauufer-Autobahn

Mit dem Fahrrad:

Donau(kanal)-Radweg

**UMS
ECK**
Hölzlgasse
48

Kritzendorf

Rollfähre/Donau

Tulln

Strandbad

Supermärkte,
Fitnesscenter
& Co.

Weinberge &
Naturpark
Eichenhain

Wien

**UMS
ECK**

Hölzlgasse
48

ALBRECHTSTRASSE

KIERLINGER STRASSE

Stadt-
platz

Stift

Rathaus

Heurige

Happyland

LEOPOLDSTRASSE

AGNESTRASSE

WIENERSTRASSE

BUNDESTRASSE 14

WEIDLINER STRASSE

Top ausgestattet, attraktiver Preis.

Das Haus „Ums Eck“ in der Hözl­gasse 48 wird mit größter Energieeffizienz und Nachhaltigkeit errichtet. Es werden dazu ausschließlich österreichische Produkte und Lieferanten eingesetzt!

„Ums Eck“ bietet Ihnen:

- + 12 Wohneinheiten mit Balkon, Loggia und Terrasse
- + 7 Tiefgaragenplätze
- + Fahrradraum und Kinderwagenabstellraum
- + behindertengerechten Aufzug
- + nur 30 kWh/m²/a an Heizwärmebedarf
- + Niedrigenergiestandard!

Erdgeschoss

Top 1	45 m ²	2 Zi	
Top 2	92 m ²	3 Zi	10 m ² Terrasse
Top 3	65 m ²	3 Zi	21 m ² Terrasse

1. Stock

Top 4	82 m ²	3 Zi	
Top 5	91 m ²	2/3 Zi	7 m ² Loggia 3 m ² Balkon
Top 6	50 m ²	2 Zi	4 m ² Balkon
Top 7	86 m ²	3/4 Zi	5 m ² Balkon

2. Stock

Top 8	81 m ²	3 Zi	
Top 9	85 m ²	2/3 Zi	7 m ² Loggia 3 m ² Balkon
Top 10	115 m ²	3/4 Zi	31 m ² Terrasse

3. Stock

Top 11	69 m ²	3 Zi	
Top 12	112 m ²	3 Zi	8 m ² Loggia 53 m ² Terrasse

Die Flächenangaben sind gerundet. Änderungen vorbehalten.





Ob Fußboden-
heizung,
hochwertiger
Echtholz-
parkett,
Feinsteinzeug
in edlen Farben
oder energie-
sparende
Verglasung -
alles kommt aus
Österreich!

Mit hohem Wohlfühlfaktor.

Raffiniert geschnittene Wohnungen und hochwertige Ausstattung erfüllen nicht nur hohe Ansprüche, sondern bieten auch viel Komfort.

Die ausschließliche Verwendung von österreichischen Produkten und Lieferanten, wo immer dies möglich ist, trägt dazu bei.

„Ums Eck“ wohnen bedeutet:

- + Modernste Haustechnik wie z. B. Liftruffaster in allen Wohnungen
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Hochwertiger Echtholzparkett
- + Feinsteinzeug in edlen Farben
- + Klimaanlage im Dachgeschoss
- + Garagenplätze mit patentiertem Comfort-Parking
- + Zentrumsnähe und ruhiger Innenhof

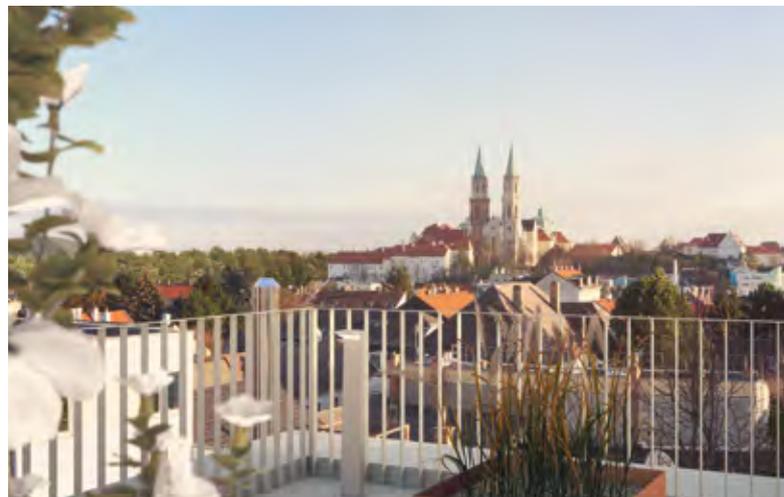
Alles Faktoren, die auch noch nach Jahren das Leben Ihrer Familie bereichern können und das Gefühl vermitteln, immer wieder gerne nach Hause zu kommen – und das Ganze zu einem attraktiven Preis!



Auf der Terrasse im lauschigen Innenhof lässt sich ein lauer Sommerabend so richtig genießen.



*Die Terrassen
und Balkone
bieten herrliche
Ausblicke,
sogar direkt
auf das Stift!*



Für kühle Rechner.

Wohnen wird immer teurer und ist für viele oft nicht mehr wirklich leistbar. Dass man für das gleiche Geld weniger Wohnfläche erhält, stellt für uns auch keine befriedigende Alternative dar.

Wir gehen einen anderen Weg:

Wir setzen auf das so genannte ‚Baurecht‘ und bieten Ihnen damit eine äußerst günstige Möglichkeit der Wohnraumbeschaffung an.

Unter Baurecht versteht man in Österreich das spezielle Recht zur Bebauung eines fremden Grundstücks. Statt ein Grundstück um teures Geld zu kaufen, erwirbt der Bauherr ein langfristiges Recht als Nutznießer (bei uns ist das das gesetzlich zulässige Maximum von 100 Jahren) und kann auf diesem Grundstück Gebäude errichten und darüber als ganz normales, grundbücherlich gesichertes Eigentum verfügen.

Günstiger Wohnraum durch Baurecht

Bei unserem Wohnprojekt „Ums Eck“ in der Hölzlgasse 48 in Klosterneuburg sieht das im Detail so aus:

Als Baurechtsgeber (Grundstückseigentümer) agiert das Stift Klosterneuburg. 900 Jahre Kontinuität und Stabilität – gerade auch in solchen Angelegenheiten – bieten Ihnen hier außergewöhnliche Sicherheit. Der Vertrag mit dem Stift hat die im Baurecht maximale Laufzeit von 100 Jahren. Das ist mehr als eine Lebensspanne und darüber hinaus besteht die vertraglich zugesicherte Bereitschaft, diese auf weitere 100 Jahre zu verlängern. Schon bei den Anschaffungskosten sparen Sie durch diese Bebauungsart durchschnittlich 10 bis 20 Prozent! Und die mit dem Baurechtsgeber ausgehandelte Grundstücksrente (der Baurechtszins) beträgt beim Projekt „Ums Eck“ nur € 1,- pro m² und Monat. Damit ist der von uns angebotene Baurechtsvertrag um 50 Prozent günstiger als andere in Klosterneuburg übliche Baurechtsverträge.

Alle diese Kostenvorteile geben wir direkt an Sie weiter.



*Zentrumsnah, nachhaltig
und energiebewusst gebaut -
alles zu einem
erschwinglichen Preis!*

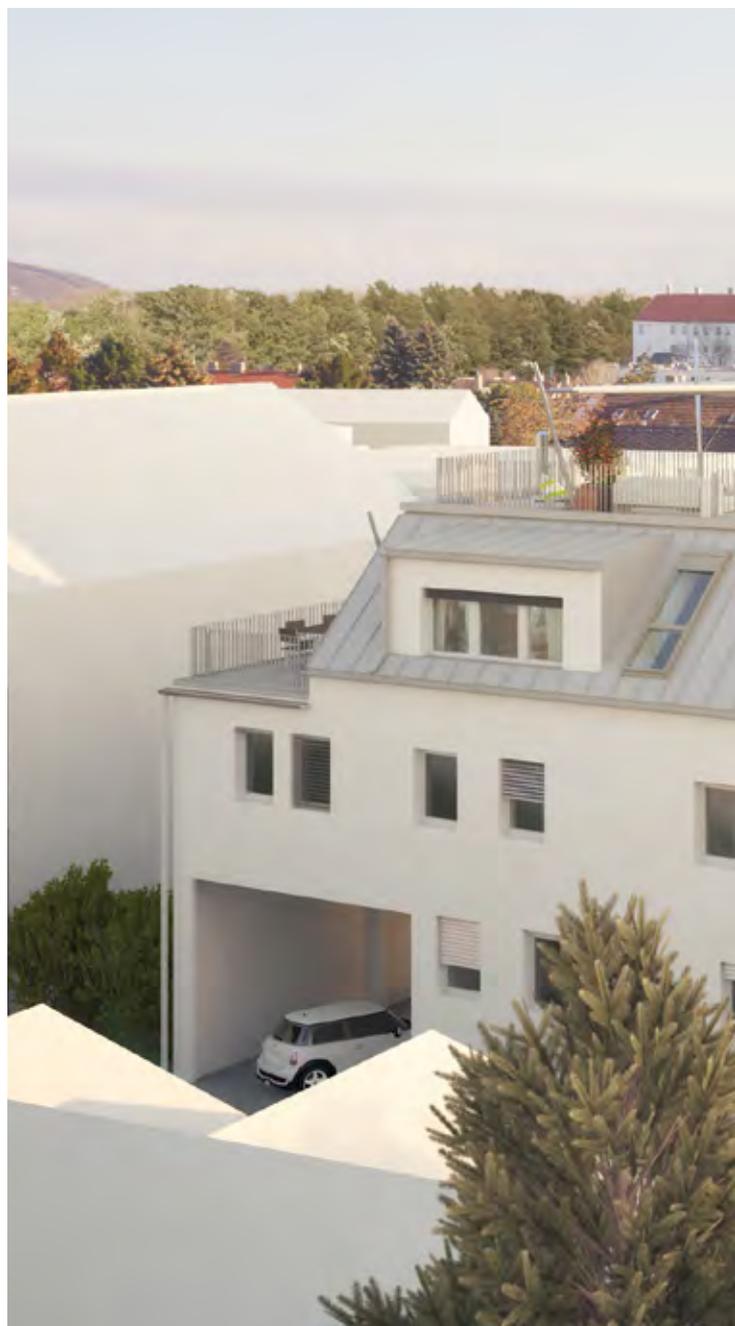


*Baubeginn: Q4/2015
Bezug: Q4/2016*

Alles in allem – viele Vorteile.

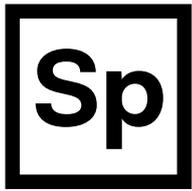
Eine Wohnung im Projekt „Ums Eck“ zu erwerben, bedeutet für Sie daher:

- + durchschnittlich um ca. 10 – 20 Prozent geringere Anschaffungskosten als normalerweise üblich
- + weniger Eigenmittelaufwand für den Ankauf
- + geringere Finanzierungskosten und/oder Kreditbedarf
- + mehr Quadratmeter fürs gleiche Geld
- + mit € 1,-/m² günstigster Baurechtszins in ganz Klosterneuburg
- + Baurechtsvertrag über 100 Jahre und es besteht bereits jetzt die vertraglich zugesicherte Bereitschaft des Stiftes Klosterneuburg, den Baurechtsvertrag auf weitere 100 Jahre zu verlängern
- + keine Solidarhaftung beim Baurechtszins gegenüber den anderen Mitbesitzern
- + im Falle der Vermietung kann der Baurechtszins als Aufwand abgeschrieben werden
- + Ihre Wohnung kann ganz normal grundbücherlich abgesichert, vererbt, verpfändet oder verschenkt werden
- + ein Verkauf bedarf keinerlei Zustimmung des Baurechtsgebers



*Baurechtsvertrag
für 100 Jahre
und mehr!*





**Spörk und
Partner
Bauräger
GmbH**

um-s-eck.at

Disclaimer: Die Broschüre wurde auf Basis des Informationsstands Juli 2016 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.

**Elementar
Wohnen.**

**Spörk und Partner
Bauräger GmbH**

office@spoerk-partner.at
+43 (0)1 997 1927
spoerk-partner.at