

**Grosse Familienvilla, Obere Stadt Klosterneuburg,
Gehminuten in das Zentrum, Traumfernblick!**



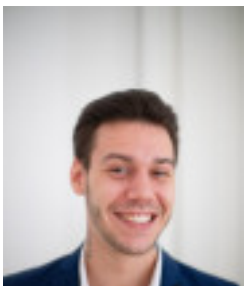
Objektnummer: 54337

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand - Inh.
Gerald Frank**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	355,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	4
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	1.980.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

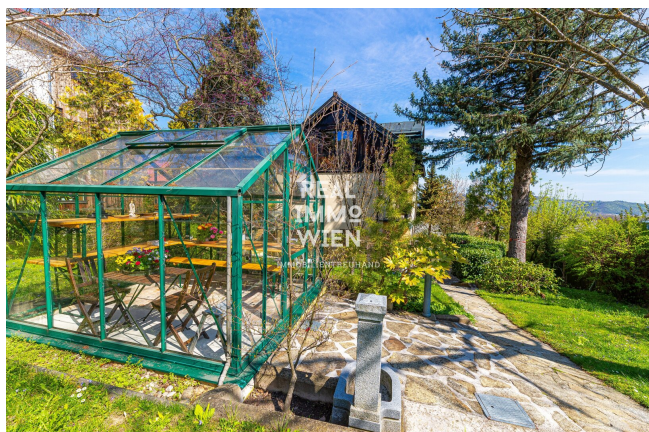


Philipp Stummer

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
Rabensteig 1/13
1010 Wien

T +4315120488
H +4366499651213

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





REAL
IMMO
WIEN

IMMOBILIENTREUHAND



REAL
IMMO
WIEN

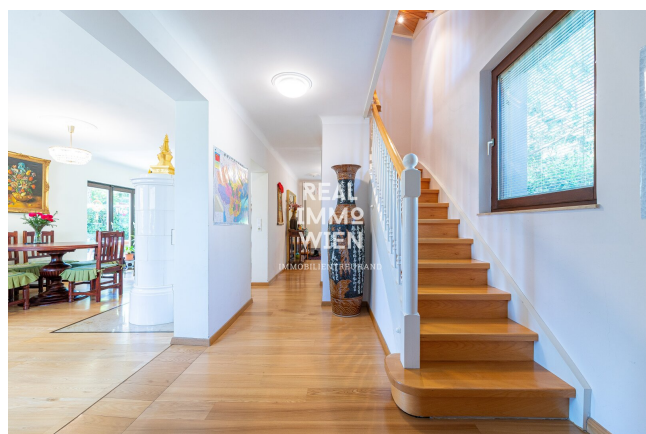
IMMOBILIENTREUHAND



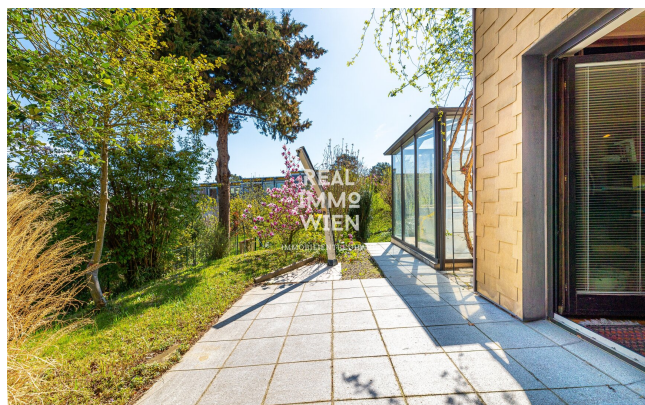
REAL
IMMO
WIEN

IMMOBILIENTREUHAND

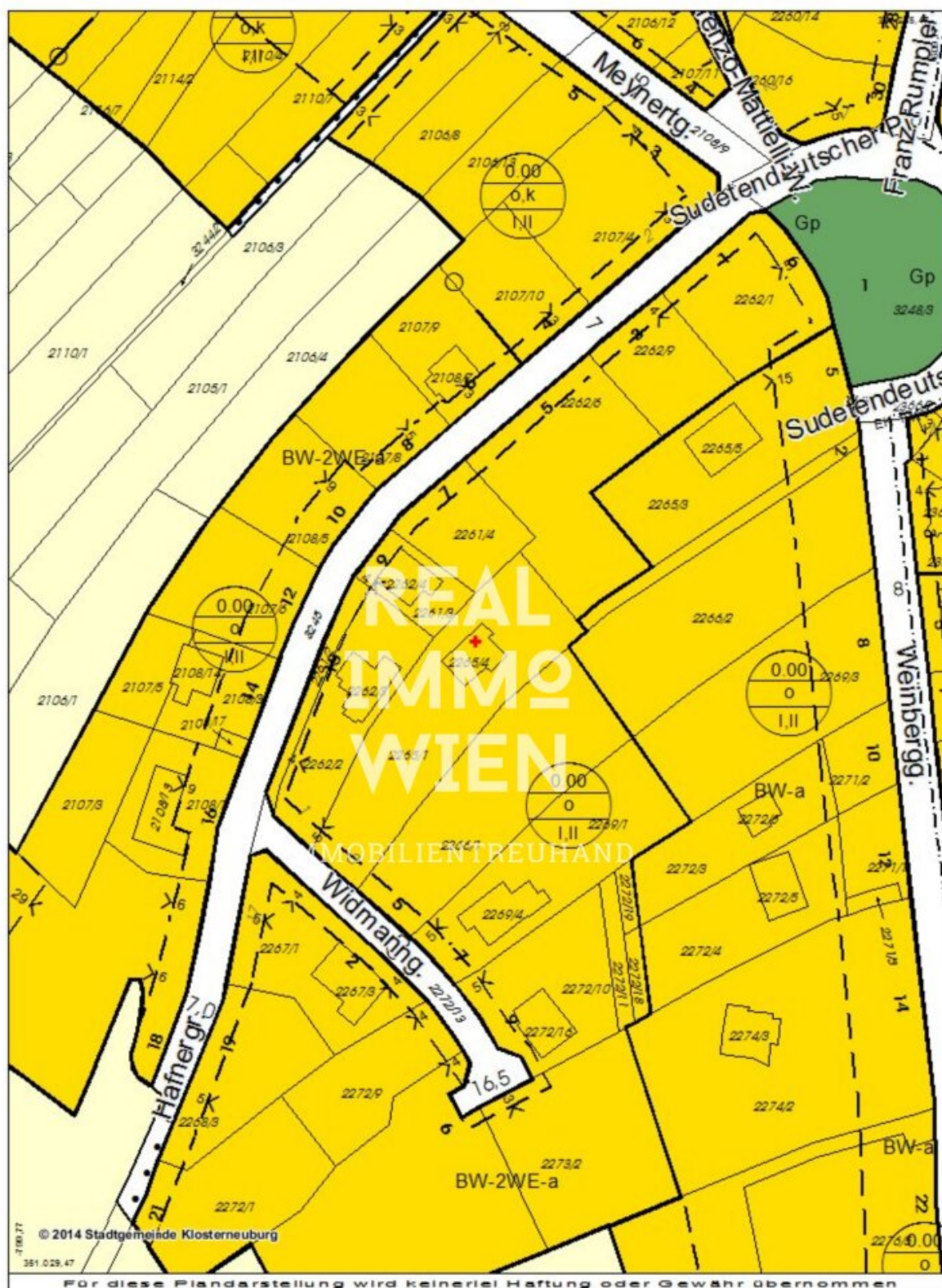












WebCity Klosterneuburg

3400, Rathausplatz 1

Tel: +43 (2243) 444

FAX: +43 (2243) 444 296

Email: stadtamt@klosterneuburg.at

Karteninhalt:

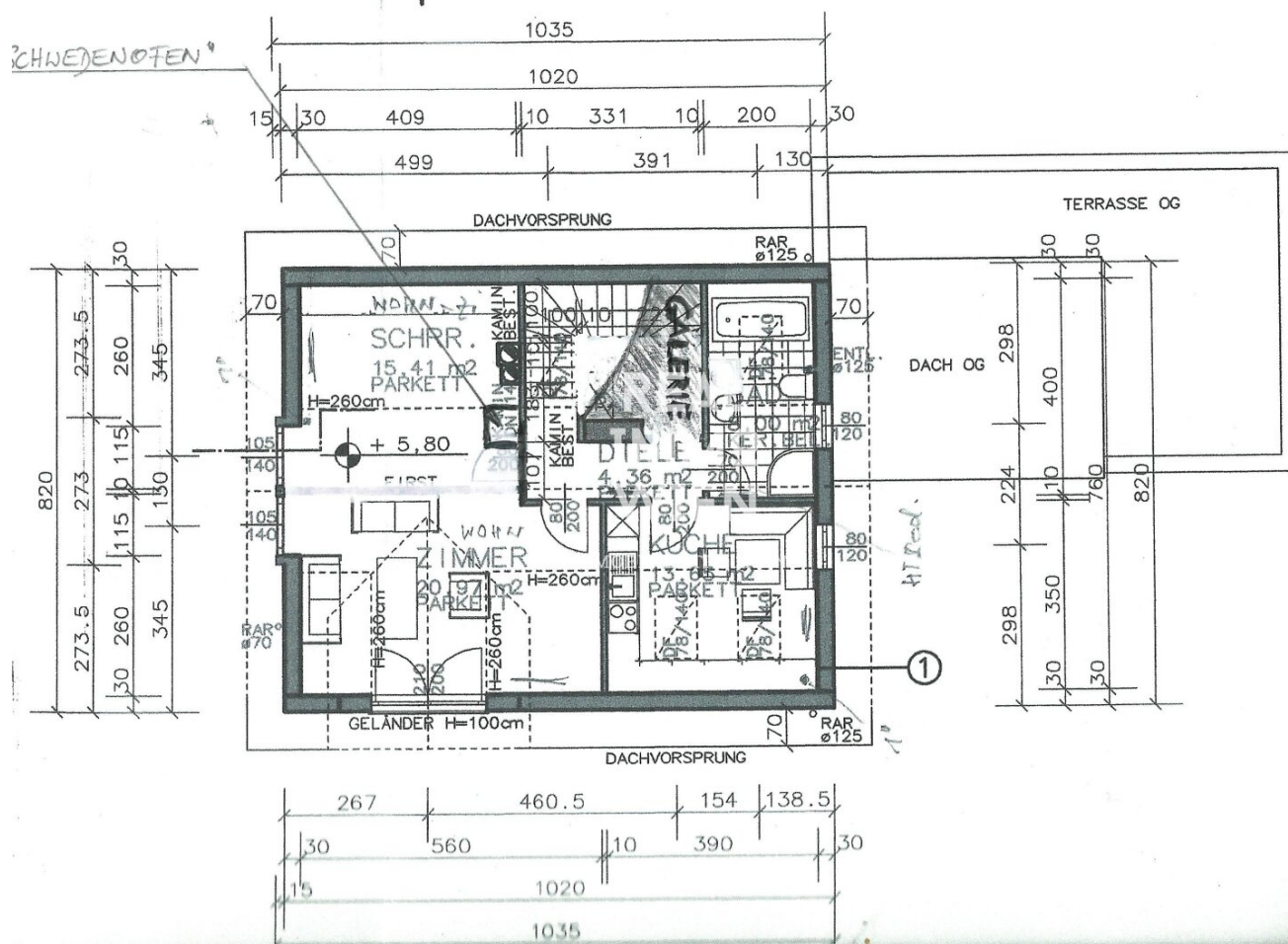
Bebauungsplan

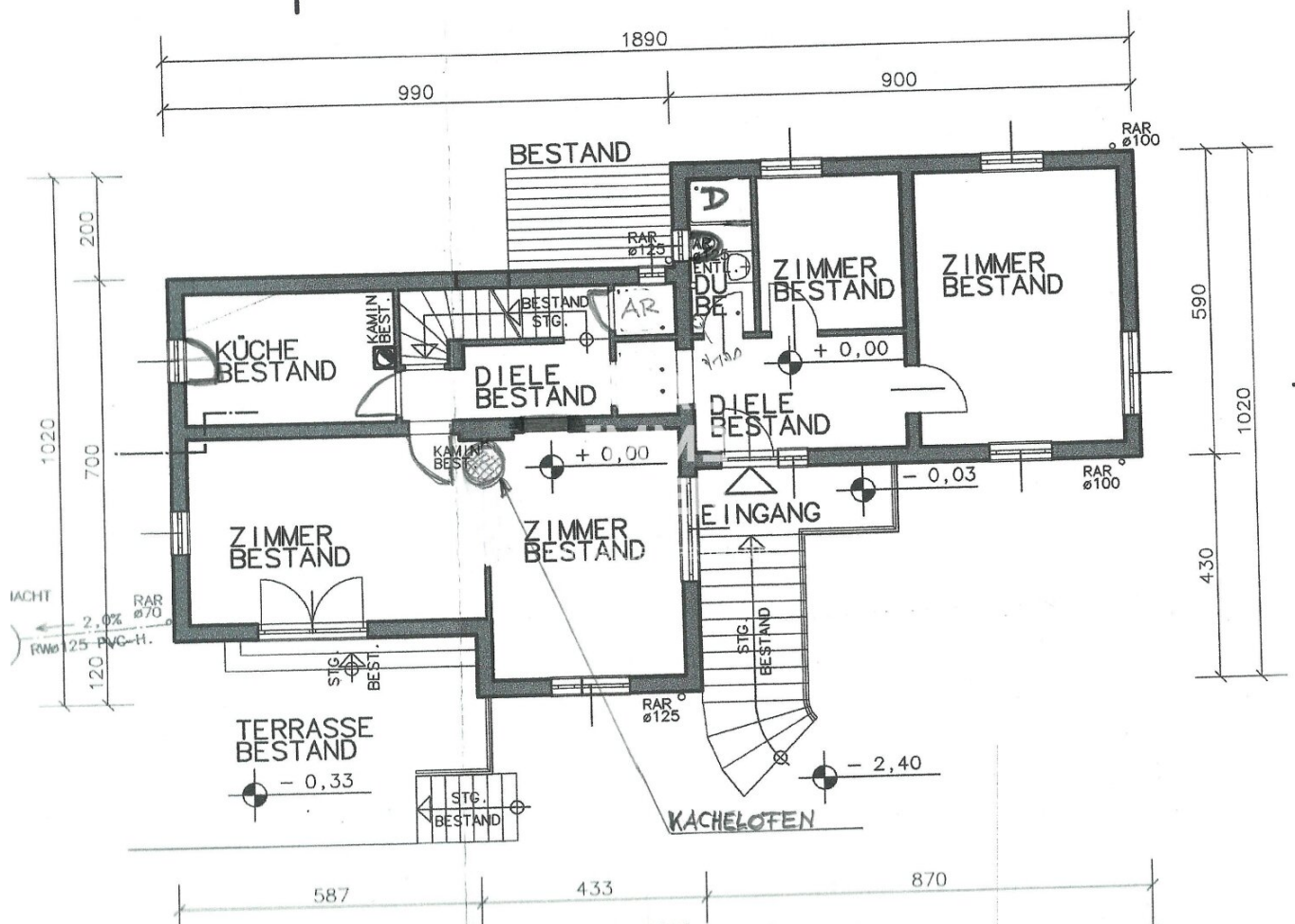
Datum: 20.01.2015

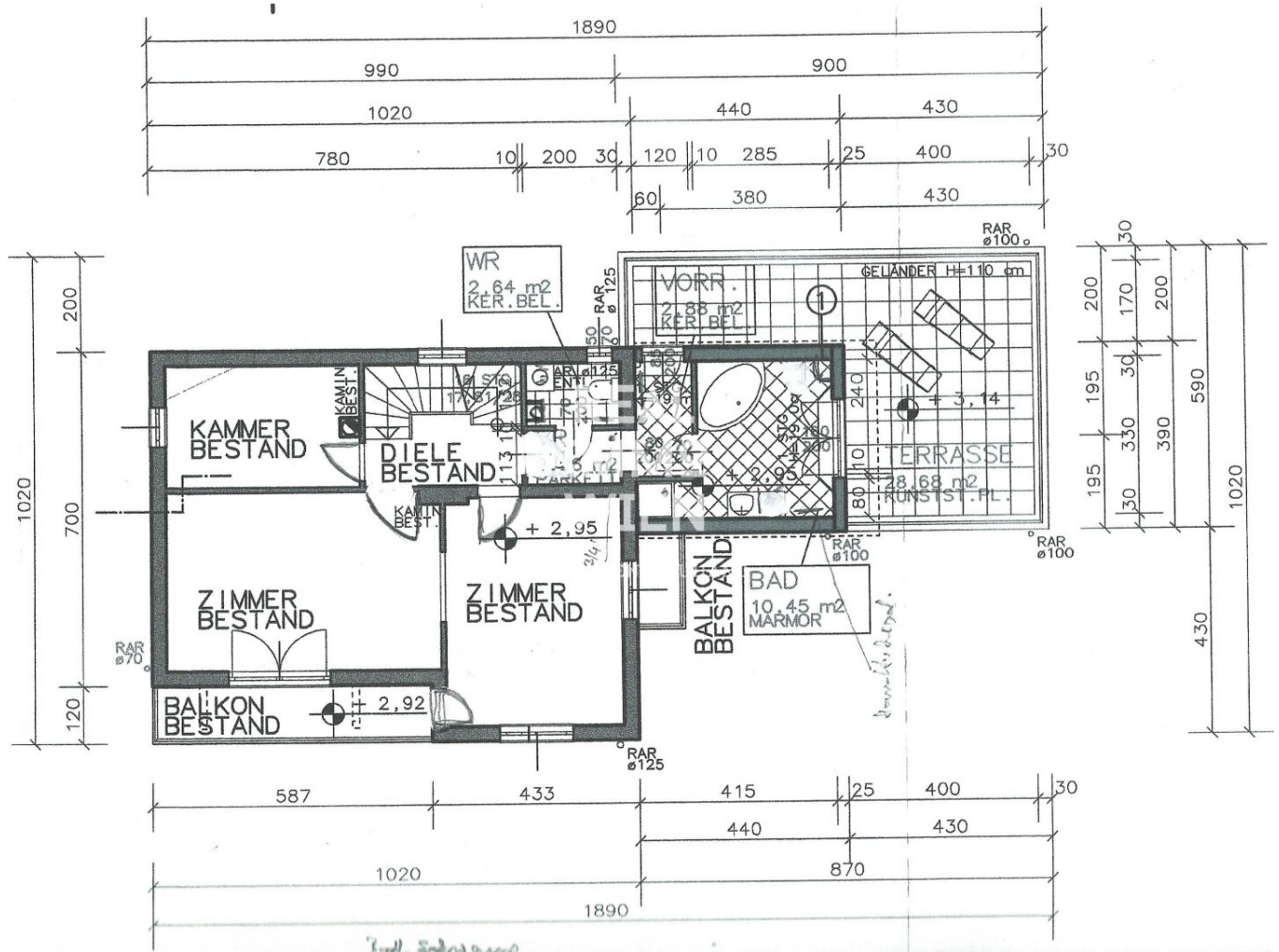
Maßstab: 1:1.000

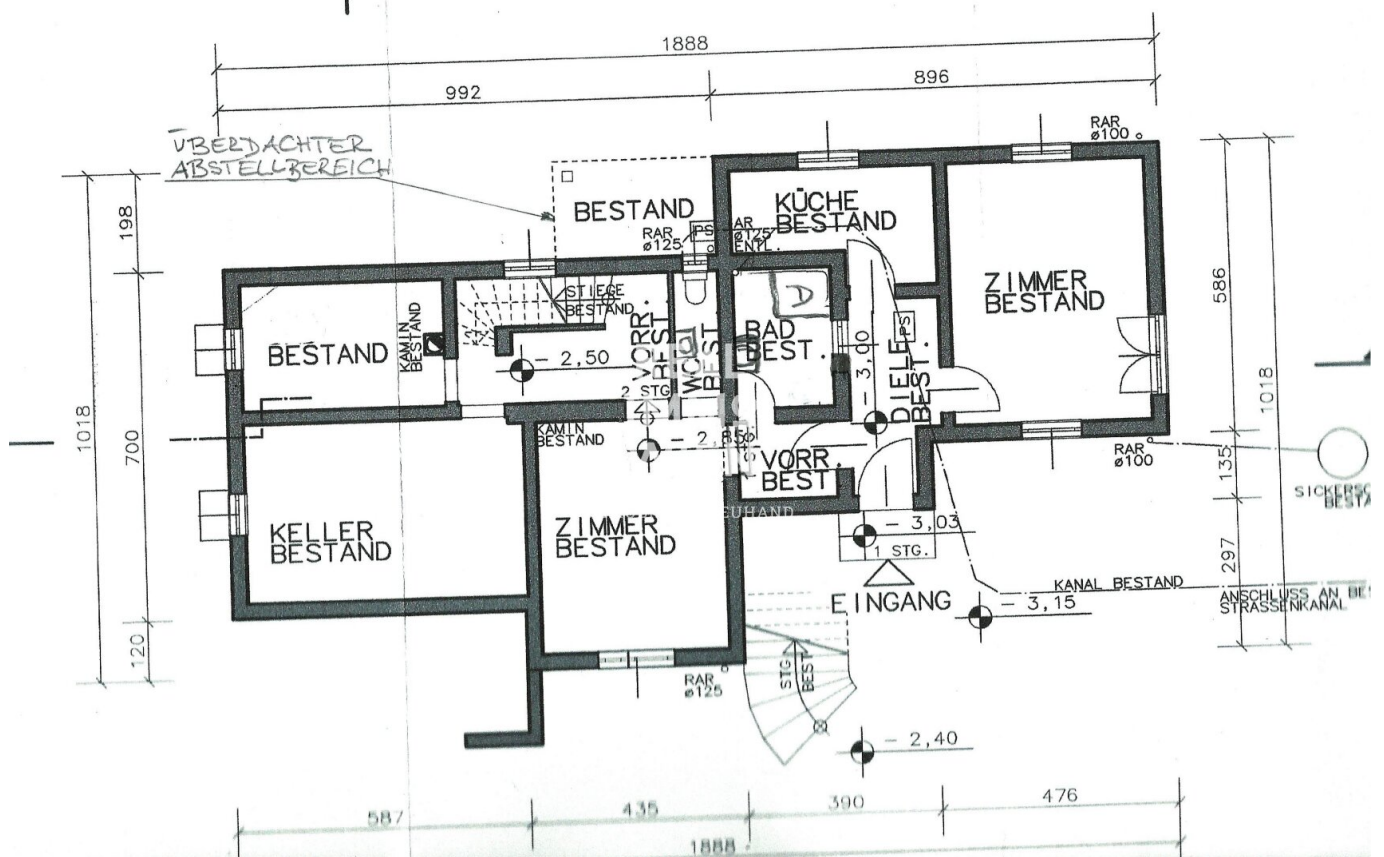
Homepage: <http://klosterneuburg.at>











Objektbeschreibung

Stilvolles Refugium mit Gartenidylle und Panoramablick

Adresse: Widmannngasse 2 / Weinberggasse 3

Wohnfläche: ca. 355 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.300 m²

Zimmer: 8

Besonderheiten: Wellnessbereich, Glashaus, Whirlpool, uneinsehbarer Garten, Teilbarkeit in zwei Wohneinheiten

Lage & Umgebung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft befindet sich in absoluter Ruhelage am Ende einer Sackgasse – eine seltene Kombination aus Privatsphäre, Naturverbundenheit und städtischer Nähe. Die Widmannngasse und Weinberggasse bieten zwei offizielle Adressen für maximale Flexibilität.

Von der Terrasse im Obergeschoss genießen Sie einen unvergleichlichen Ausblick: über Wien hinweg bis zum Stift Klosterneuburg und bei klarem Wetter sogar bis in die Tschechische Republik und die Slowakei. Sonnenaufgänge und -untergänge werden hier zum täglichen Naturschauspiel.

Der Garten – Ihre private Grünoase

Der ca. **1.300 m² große Garten** wurde liebevoll gestaltet und regelmäßig gepflegt. Eine leichte Hanglage verleiht dem Gelände eine sanfte Struktur, während eine Vielzahl blühender Bäume und Sträucher das ganze Jahr über für ein farbenfrohes Naturerlebnis sorgen.

Ein **großzügiges Glashaus** bietet Platz für exotische Pflanzenliebhaber, während ein modernes **Whirlpool** zum Entspannen einlädt. Mehrere Gartenhäuser und lauschige Plätze schaffen Raum für Erholung, Hobbys oder Gäste. Der Garten ist vollständig **uneinsehbar** und somit ein Ort vollkommener Ruhe.

Im Garten integriert:

- Garage
- Carport

- Glashaus (Gewächshaus)
- Modernes Whirlpool
- Gartenhaus
- Zwei zusätzliche Frestellplätze

Das Haus – Großzügigkeit & Flexibilität auf höchstem Niveau

Mit einer **Wohnfläche von ca. 355 m²**, verteilt auf mehrere Ebenen, eröffnet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Raumaufteilung:

- 3 separate Hauseingänge
- 3 voll ausgestattete Küchen
- 8 individuell nutzbare Zimmer
- 2 zusätzliche Räume
- 4 Badezimmer
- Wellnessbereich mit Sauna
- Mehrere Vorräume und Abstellräume
- Großzügige Terrassen mit Weitblick

Die Immobilie lässt sich bei Bedarf leicht in ein **Haupthaus und eine Einliegerwohnung** oder ein Büro abtrennen. Zwei Heizkreise sind bereits vorhanden. Die Einliegerwohnung verfügt über ein bis zwei Zimmer, eine eigene Küche und ein separates Bad – perfekt für Gäste, Familie oder Vermietung.

Modernisiert & Bezugsfertig

Im Jahr **2016** wurde das Haus umfassend teilsaniert. Die Maßnahmen umfassten:

- Neue Fenster und Türen

- Installation einer **modernen Gasheizung**
- Einbau einer **Klimaanlage von Daikin** im obersten Geschoss
- Statische Anpassungen nach Entfernung von Zwischenwänden
- Erneuerung und Schleifen sämtlicher Terrassen- und Holzböden
- Vorrichtungen für weitere Klimageräte

Auch die **Terrassenflächen (ca. 29 m²)** wurden neugestaltet, inklusive hochwertiger Bodenbeläge und Geländer. Der Garten wurde ebenfalls umfangreich saniert. Das gesamte Haus befindet sich in **sehr gutem Zustand** und wird **bezugsfertig mit Einbauküchen und Geräten** übergeben.

Rechtliche Hinweise

Alle angegebenen Flächen sind Circa-Maße. Die Liegenschaft ist im Grundsteuerkataster erfasst. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin. **Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.**

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie

Diese Immobilie vereint **ästhetische Eleganz, funktionale Raumgestaltung** und ein Maximum an **Privatsphäre und Naturverbundenheit**. Ob als exklusives Familiendomizil, stilvoller Rückzugsort oder vielseitig nutzbares Anwesen – dieses Objekt lässt keine Wünsche offen.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein detailliertes Exposé mit Grundrissen, weiteren Fotos oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap