

## **Traumvilla in Klosterneuburg: Luxuriöses Wohnen auf 264 m<sup>2</sup> für 1.590.000 €!**



**Objektnummer: 7512/169**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	264,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	387,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	267,84 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	78,17 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

57.240,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ildiko E Horvath BA**

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development  
Keylwerthgasse 15/A/7  
1190 Wien

H +43 676 7740865





# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer beeindruckenden Villa in der malerischen Stadt Klosterneuburg, Niederösterreich.

Dieses außergewöhnliche Objekt bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 264 m<sup>2</sup>, sondern auch eine harmonische Verbindung von modernem Komfort und atemberaubender Natur.

Mit einem Kaufpreis von 1.590.000,00 € präsentiert sich dieses Haus als perfektes neues Zuhause für Familien oder für all jene, die großzügigen Raum und eine hochwertige Ausstattung zu schätzen wissen. Die Villa ist projektiert und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wünsche und Vorstellungen zu verwirklichen.

Die lichtdurchfluteten 6 Zimmer bieten Ihnen viel Platz zur persönlichen Entfaltung. Genießen Sie den malerischen Ausblick auf die Berge, die Stadt, die Ferne und die grüne Umgebung – ein wahrer Genuss für jeden Naturliebhaber und Stadtbewohner. Die großen Fenster lassen nicht nur viel Tageslicht herein, sondern schaffen auch eine Verbindung zur beeindruckenden Natur, die Klosterneuburg umgibt.

Die hochwertige Ausstattung der Villa wird Sie begeistern. Fliesen und Steinböden verleihen den Räumen eine edle Note, während die Fußbodenheizung und die Zentralheizung für ein angenehmes Raumklima sorgen. Der Personenaufzug bietet zusätzlichen Komfort und Barrierefreiheit für alle Generationen. Genießen Sie entspannte Stunden auf dem großzügigen Südbalkon oder der Terrasse, wo Sie die Sonne und den Blick in die Umgebung in vollen Zügen auskosten können. Das Bad mit Fenster und Badewanne lädt zu erholsamen Momenten ein und rundet das luxuriöse Wohngefühl ab.

Die Lage dieser Villa kann als ideal bezeichnet werden. Klosterneuburg bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr, sondern auch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind nur einen kurzen Fußweg entfernt und garantieren Ihnen eine hohe Lebensqualität.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in Klosterneuburg. Diese Villa ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Ort, an dem Sie Erinnerungen schaffen, Zeit mit Ihren Lieben verbringen und sich rundum wohlfühlen können. Zögern Sie nicht, und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

### Details:

- Baubewilligtes Grundstück 625m<sup>2</sup>

- Wohnfläche 264m2 6 Zimmer
- Architektenplanung Schlüsselfertig
- Keller
- Doppelgarage
- Moderne Heizsystem Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaik
- Fahrstuhl
- Terrasse, Dachterrasse, Garten
- Fertigstellung nach Erwerb der Liegenschaft ca. 10-12 Monaten mit Baugarantie!
- Individuelle Planung
- Exklusive Ausstattung, moderne Smart Home Systeme
- Outdoor Pool
- **KOMPLETT PAKET PREIS Inkl.**

Für Rückfragen oder Besprechung sowie Besichtigungen stehen wir Ihnen sehr gerne jederzeit zur Verfügung.

#### EXKLUSIVE VERMARKTUNG

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.000m

##### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <8.500m

##### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <7.500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap