

Außergewöhnliche Doppelhaus-Hälfte mit Pool



Pool

Objektnummer: 2789

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	205,00 m²
Nutzfläche:	264,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Keller:	60,88 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.995.000,00 €
Betriebskosten:	195,32 €
USt.:	19,53 €
Provisionsangabe:	

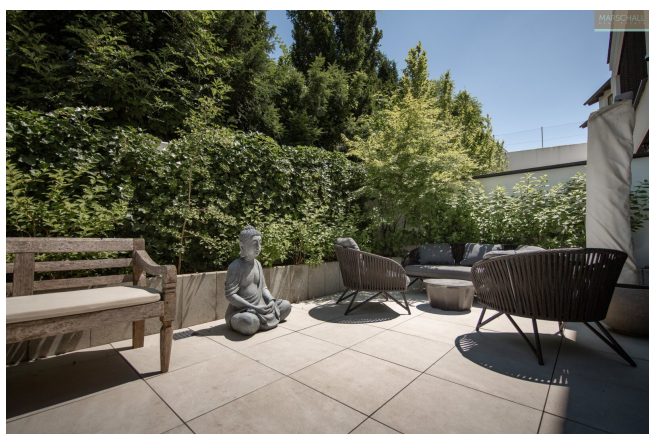
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



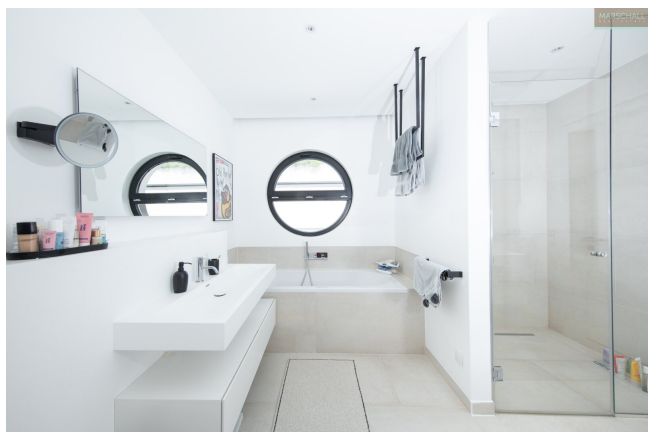
Eva Marschall









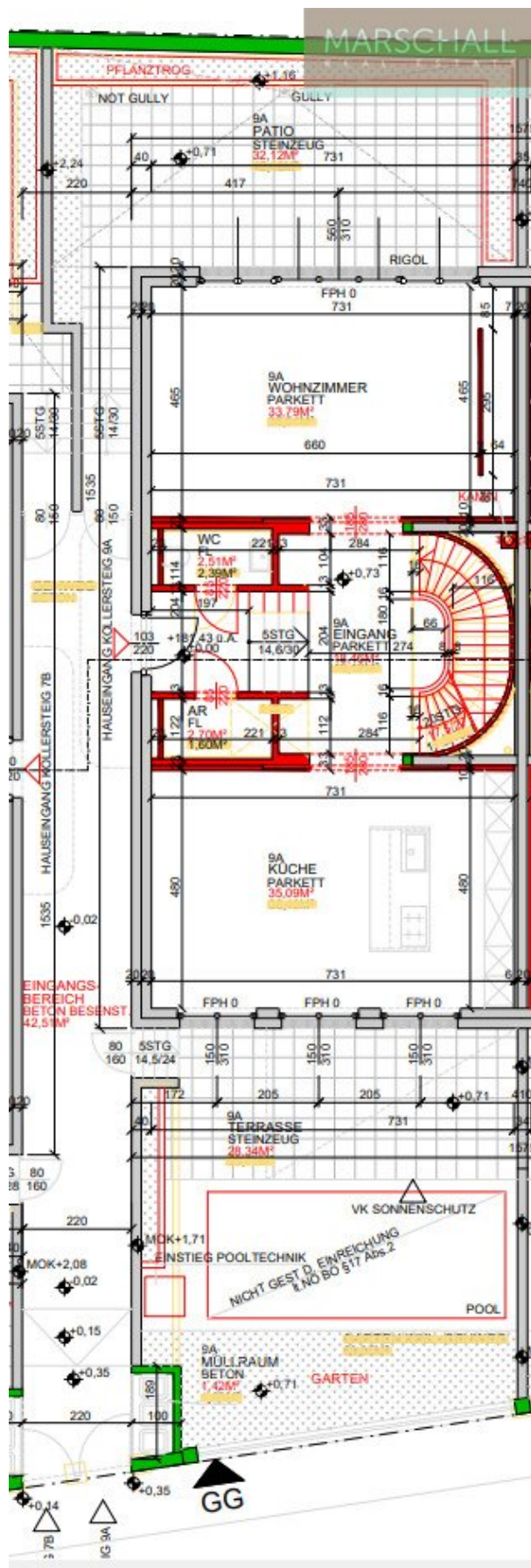


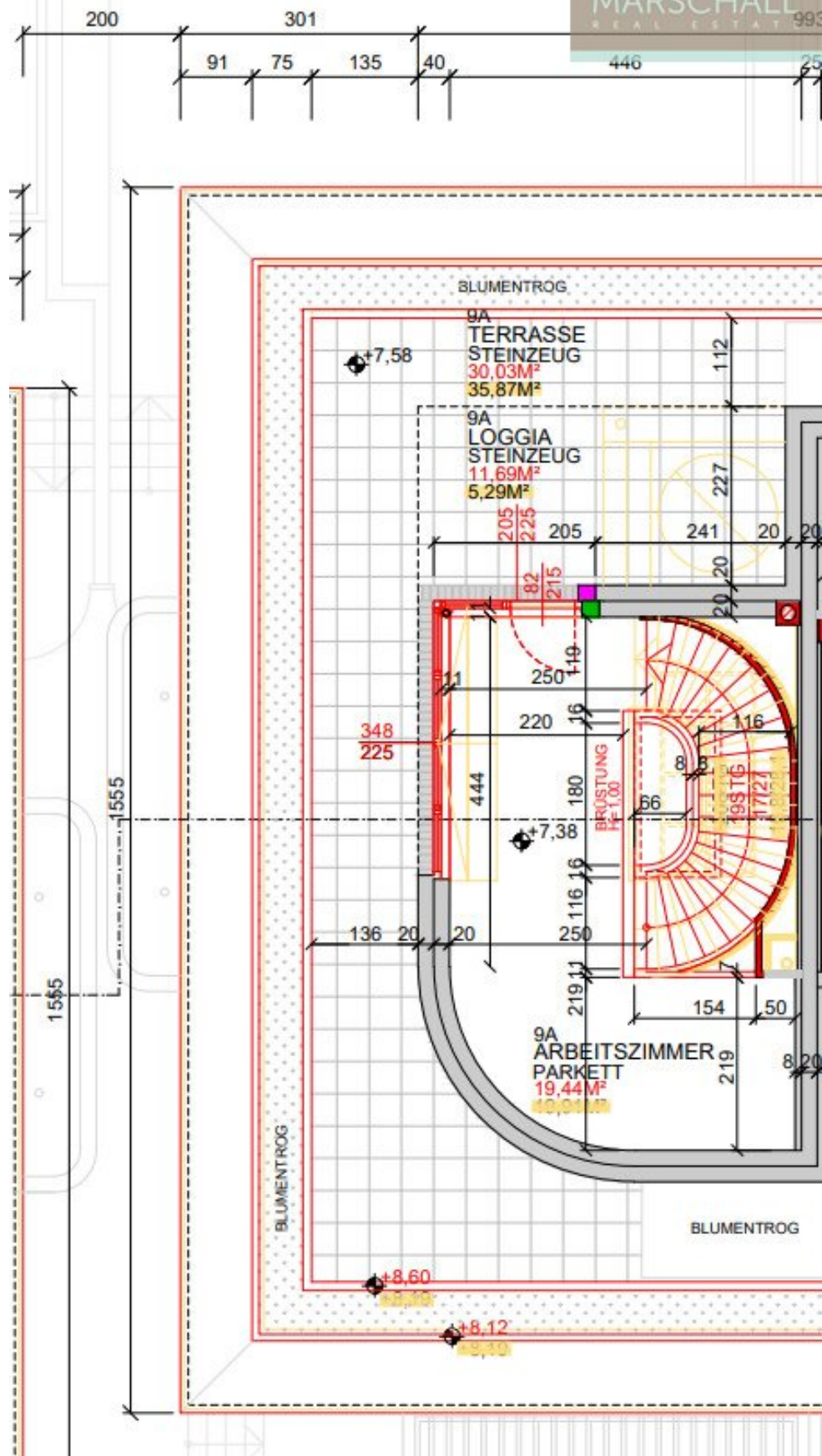


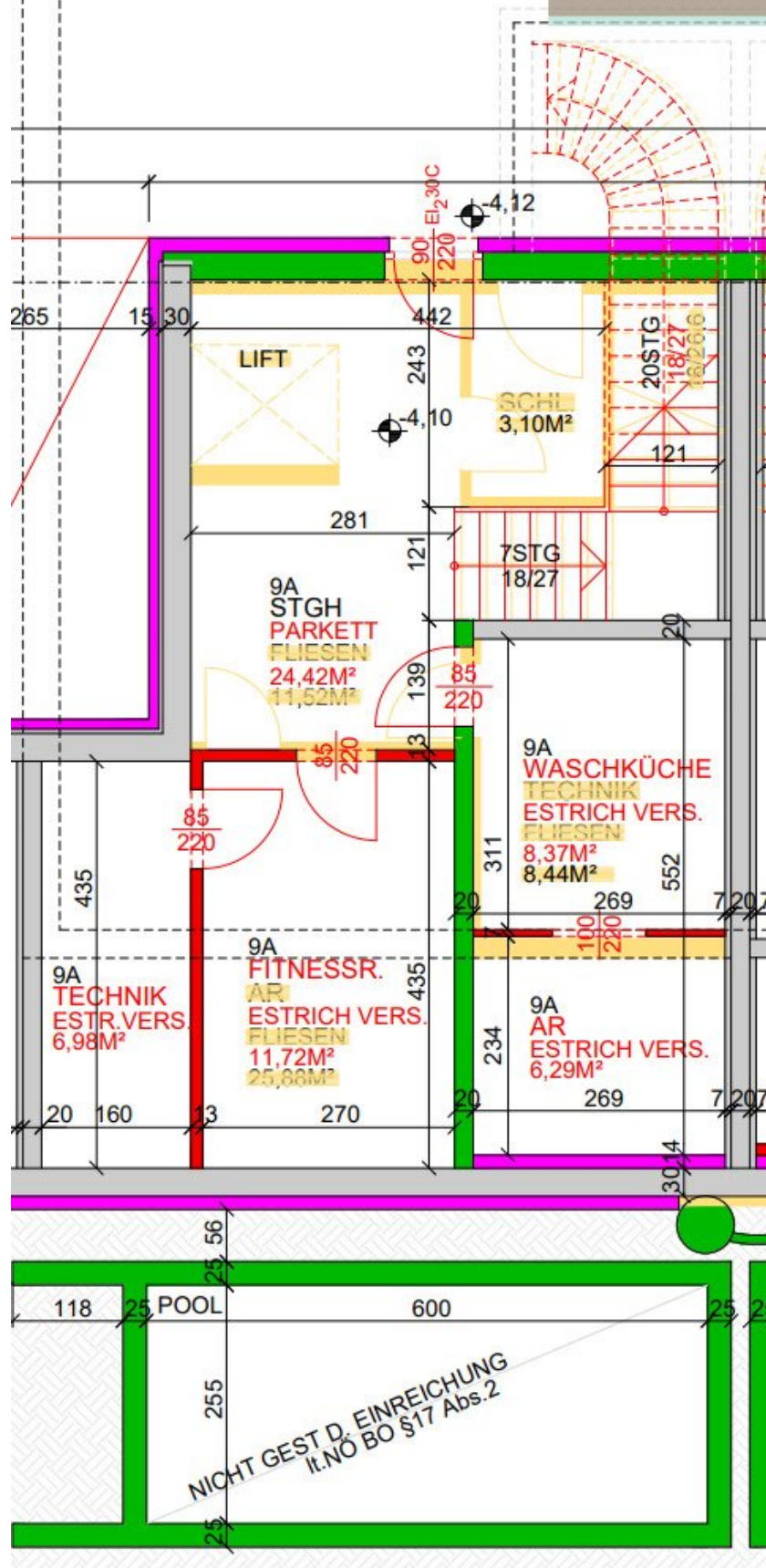












Objektbeschreibung

LAGE

Diese architektonisch sehr ansprechende Doppelhaushälfte befindet sich in einer 2021 fertiggestellten kleinen und exklusiven Anlage mit 4 modernen Villen in begehrter Lage in Klosterneuburg, am Fuße des beliebten Sachsenviertels.

RAUMAUFTEILUNG

Vom Haupteingang im EG gelangt man, an der Garderobe und dem Gäste-WC vorbei, in die Eingangshalle mit dem zentralen Treppenaufgang. Richtung Osten öffnet sie sich in den Wohnsalon mit offenem Kamin und Ausgang in den Patio, eine Art durch Mauern geschützte Terrasse, der durch die hohe Verglasung wie die Fortführung des Wohnsalons in den Außenbereich wirkt. Richtung Westen betritt man von der Eingangshalle aus die großzügige, luxuriös ausgestattete Wohnküche mit dem Essbereich. Auch von dort gibt die hohe Verglasung den Blick auf die direkt vorgelagerte, abgeschattete Terrasse und den Poolbereich frei. Diese Ebene besticht besonders durch die für Neubauten ungewöhnliche Raumhöhe von 3 m.

Im OG befindet sich die Mastersuite mit Bad (Wanne, Walk-in-Dusche, WC und 2 getrennten Waschtischen) und Ankleidezimmer mit Grünblick. Zwei weitere Schlafzimmer, ein Duschbad und eine separate Toilette machen diese Etage komplett.

Im DG gelangt man durch ein Galerie-Zimmer mit Teeküche, Daybed und Homeoffice auf die ca. 42 m² große Dachterrasse mit herrlichem Blick auf die umliegende Landschaft.

Die ebenfalls 3 m hohen, sehr gut ausgestatteten Kellerräume teilen sich in einen Fitnessraum, eine geräumige Waschküche mit eigenem Abstellraum, einen Technikraum und weitere Stauflächen, sowie einen direkten Zugang zur Garage auf. Mit einem optionalen Lifteinbau lassen sich UG, EG und OG barrierefrei verbinden.

In der Tiefgarage stehen 2 nebeneinander liegende Parkplätze, 10 + 11, einer mit E-Ladestation, zum Preis von je € 40.000,- zur Verfügung.

AUSSTATTUNG

- Raumhöhe im EG 3 Meter
- Besonders lichtdurchflutetes Haus mit Grünblick
- Ausgebauter Keller (Waschküche, Fitnessstudio, tlw. Parkett, Lüftung, Raumhöhe 3 Meter + direkter Zugang zur Garage)
- Fußbodenheizung & Kühlung im gesamten Haus (Erdwärmepumpe)
- Hochwertige, zeitlose Maßmöbel von der Tischlerei Prödl (Garderobenraum,

Garderoben Kinder, 2 Garderoben, Sitzgruppe auf Terrasse, Küchenzeile im DG, Daybed im DG, ..)

- Offener Kamin im Wohnzimmer
- Luftwärmepumpe zur Beheizung des Pools
- Maßküche vom Tischler mit Keramikoberflächen - Miele-Geräten, Weinkühlschrank & Quooker
- Großzügiger Garderobenraum
- Sicherheit: Alarmanlage, drei Außenkameras, Sicherheitstüre mit Fingerprint
- Lifteinbau möglich
- Bewässerungsanlage auf allen 3 Terrassen

INFRASTRUKTUR

Sehr gute Infrastruktur: S-Bahn Station Weidling in 8 Minuten zu Fuß erreichbar und Supermarkt Spar in nur 5 Minuten. Weiters befinden sich 3 Restaurants, weitere Supermärkte, 5 Arztpraxen, 1 Apotheke, 2 Banken, ein Fitness-Studio, 1 Volksschule, 2 Gymnasien, 1 Kindergarten, 1 Spielplatz und das Krankenhaus in unmittelbarer Umgebung. Bike-Trails. Spazierwege und Laufstrecken im nahen Wienerwald oder entlang der Donau runden das umfangreiche Freizeitangebot ab.

INFORMATION

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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 <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap