

Exklusive klassische Villa mit Panoramablick in Klosterneuburg



Objektnummer: 1727

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2014
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	435,00 m ²
Terrassen:	3
Garten:	2.000,00 m ²
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	4.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Evgeny Pilnikov

Luxury Immobilien GmbH
Krugerstrasse 3 / 11
1010 Wien

T +43 664 338 49 07

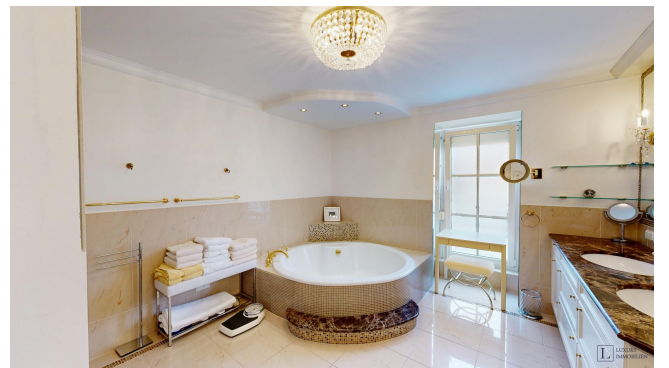
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















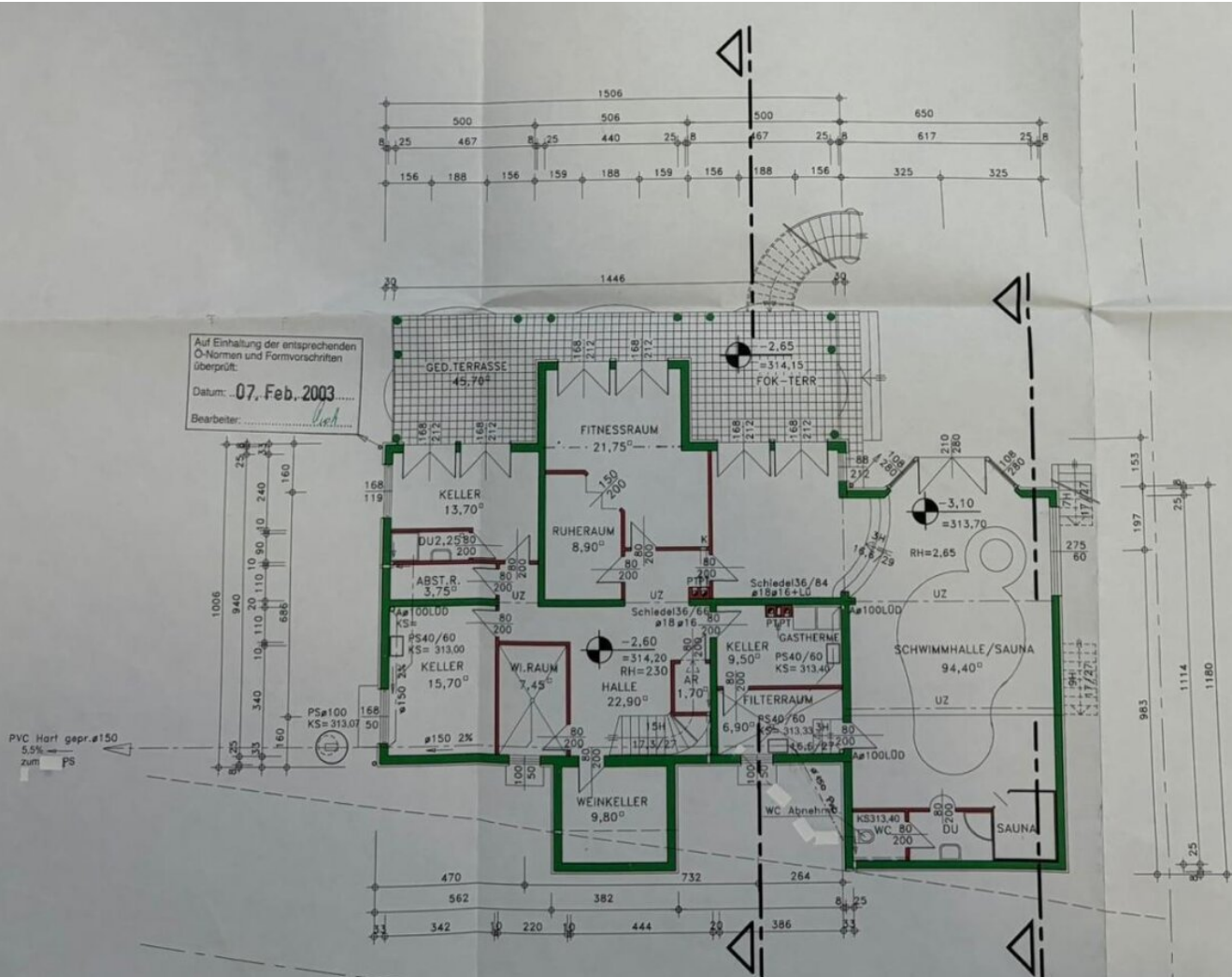






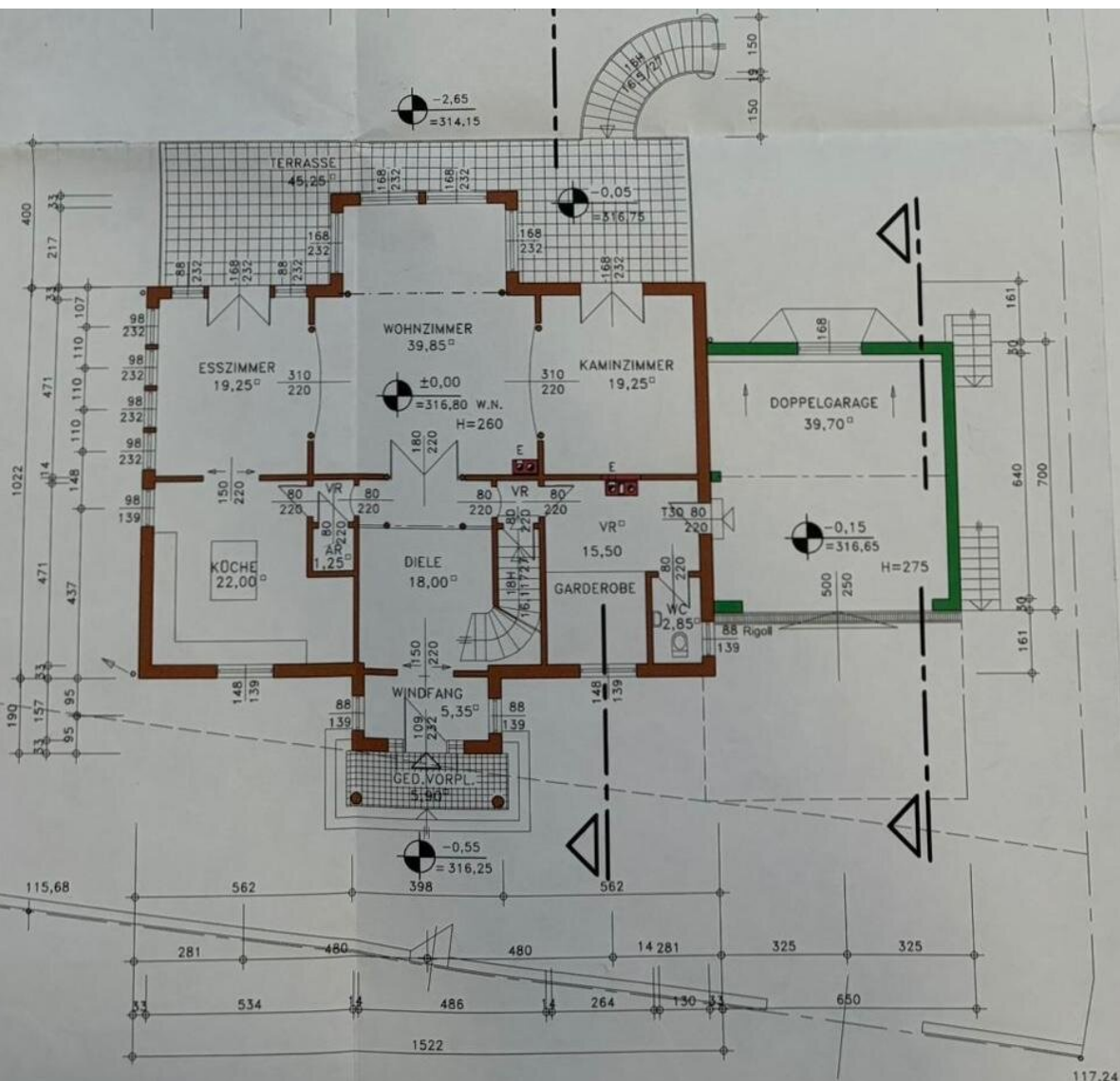


Auf Einhaltung der entsprechenden
O-Normen und Formvorschriften
überprüft:
Datum: 07. Feb. 2003
Bearbeiter: ...

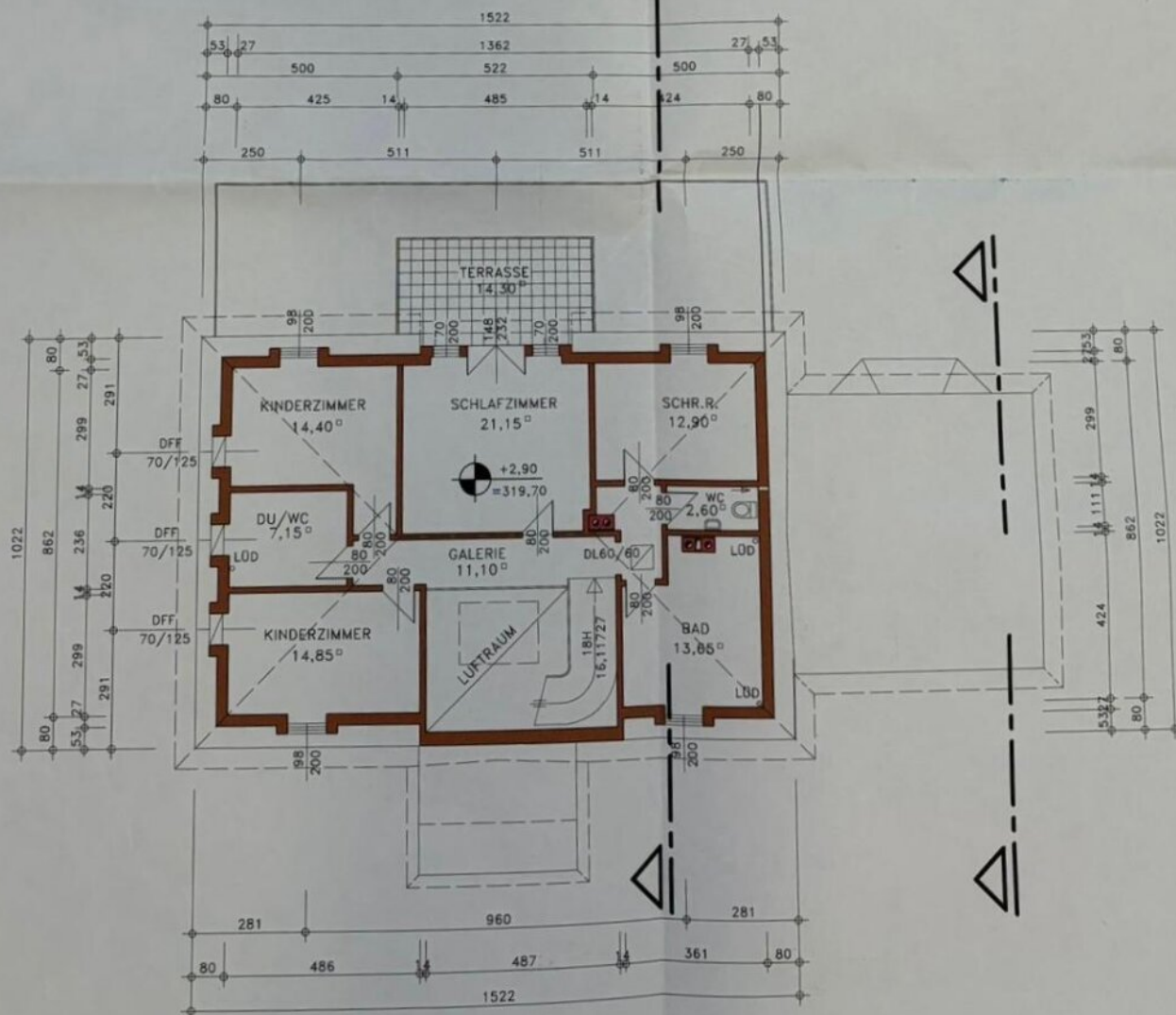


KELLER

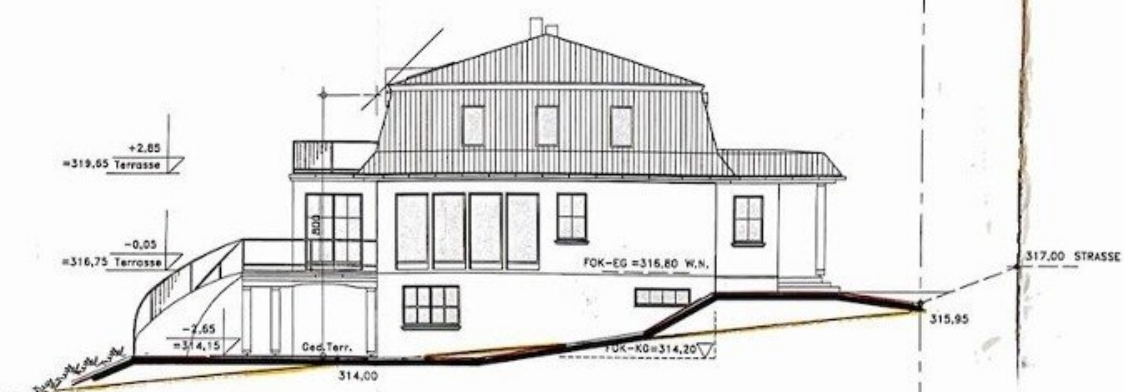
L LUXURY
IMMOBILIEN



ERDGESCHOSS

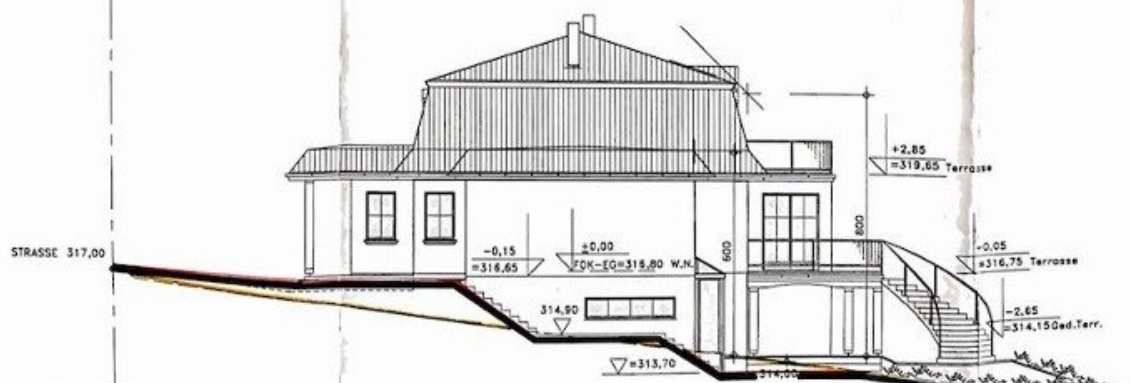


OBERGESCHOSS



OST-ANSICHT

STRASSESEITIGE EINFRIEDUNG:
HOLZLATTENZAUN AUF BETONSOCKEL



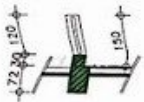
WEST-ANSICHT

L LUXURY
IMMOBILIEN



SÜD-ANSICHT

SOCKEL M=1:100



NORD-ANSICHT

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche moderne Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Klosterneuburg – am malerischen Ölberg. Auf einem sanft nach Süden abfallenden Hang gelegen, bietet das Anwesen einen spektakulären Panoramablick über Wien, absolute Privatsphäre und höchsten Wohnkomfort.

Objekthighlights

- **Wohnfläche:** ca. 435 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 2.320 m²
- **Kellergeschoss:** ca. 60 m² + klimatisierter Weinkeller (ca. 12 m²)
- **Terrassen:** 3, insgesamt über 100 m² Außenfläche
- **Garage:** Doppelgarage mit beheizter Zufahrt

Innenausstattung

Das Haus besticht durch elegantes Design, großzügige Raumaufteilung, viel Tageslicht und hochwertige Materialien.

Eine moderne Heizungsanlage mit Raumthermostaten, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden mit Zentralsteuerung, Alarm- und Videosystem sowie eine Wasseraufbereitungsanlage sorgen für höchsten Komfort und Sicherheit.

Erdgeschoss (ca. 151 m²)

Der einladende Eingangsbereich führt in den großzügigen Wohn- und Essbereich (ca. 80 m²) mit edlem Birnbaumparkett, Kamin, Bibliothek, stilvoller Bar und integriertem Mediensystem. Die offene Designerküche mit Kochinsel ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet – Dampfgarer, Tellerwärmer und integrierte Kaffeemaschine.

Mehrere Ausgänge führen auf die südseitige Terrasse (ca. 50 m²) mit dimmbarer Beleuchtung und zwei Markisen.

Ebenso vorhanden: Gäste-WC, Garderobenbereich und direkter Zugang zur Doppelgarage.

Obergeschoss (ca. 106 m²)

Die Galerie verbindet zwei separate Wohnbereiche.

Elternsuite: Schlafzimmer mit Zugang zur südseitigen Terrasse (ca. 12 m²), großzügiges Ankleidezimmer mit französischem Balkon sowie luxuriöses Marmorbad mit Eckbadewanne, großer Dusche, Doppelwaschbecken und separatem WC mit Bidet.

Kinderbereich: Zwei helle Kinderzimmer, jeweils mit französischem Balkon, sowie ein gemeinsames Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC.

Ein Zugang führt in den geräumigen Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Untergeschoss (ca. 180 m²)

Hier befinden sich ein großzügiger Eingangsbereich, ein Büro, ein Gästezimmer mit eigenem Bad sowie ein großes Wohnzimmer mit Kamin – ideal als Freizeit- oder Familienraum. Der Wellnessbereich bietet ein Jacuzzi, eine Dusche und einen Wintergarten.

Zudem gibt es zwei Abstellräume, einen Heizungs- und Waschraum sowie eine überdachte Terrasse (ca. 70 m²) mit Infrarot-Heizstrahlern und integrierten Lautsprechern – perfekt für gemütliche Stunden zu jeder Jahreszeit.

Außenbereich

Das liebevoll angelegte Grundstück (ca. 2.000 m²) bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Entspannung:

- 8 × 4 m Pool mit automatischer Reinigungs- und Desinfektionsanlage
- Whirlpool, Steindusche und Liegefläche
- Grillbereich mit Außenbar und Kühlschrank
- Möblierter Pavillon für Mahlzeiten im Freien
- Kinderspielplatz mit Rutsche und Schaukel
- Vollautomatische Bewässerungsanlage, Rasenroboter und stimmungsvolle Gartenbeleuchtung
- Beheizte Garagenzufahrt und Hauseingang für ganzjährigen Komfort

Lage

Ruhige, sonnige und dennoch zentrale Lage – nur ca. 200 m bis zur nächsten Bushaltestelle und etwa 300 m bis zum Kindergarten.

Für Besucher stehen zahlreiche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

**Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

***Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.*

****Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht betreffend Energieausweiskennzahlenn in Inseraten, die Pflicht zur Vorlage- und Aushändigung eines Energieausweises sowie die Verwaltungsstrafbestimmungen informiert.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap