

# **Exklusive klassische Villa mit Panoramablick in Klosterneuburg**



**Objektnummer: 1727**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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



LUXURY  
IMMOBILIEN







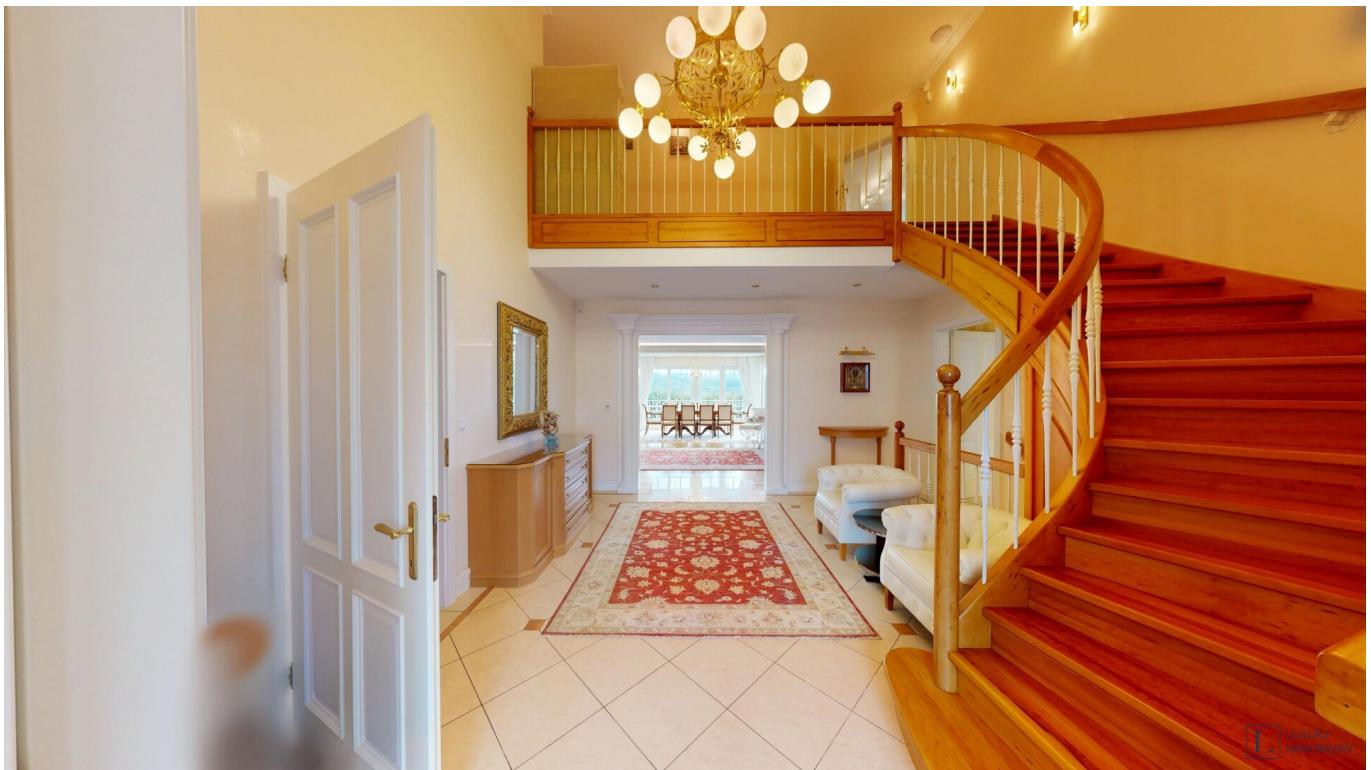






LUXURY  
IMMOBILIEN













LUXURY  
IMMOBILIEN

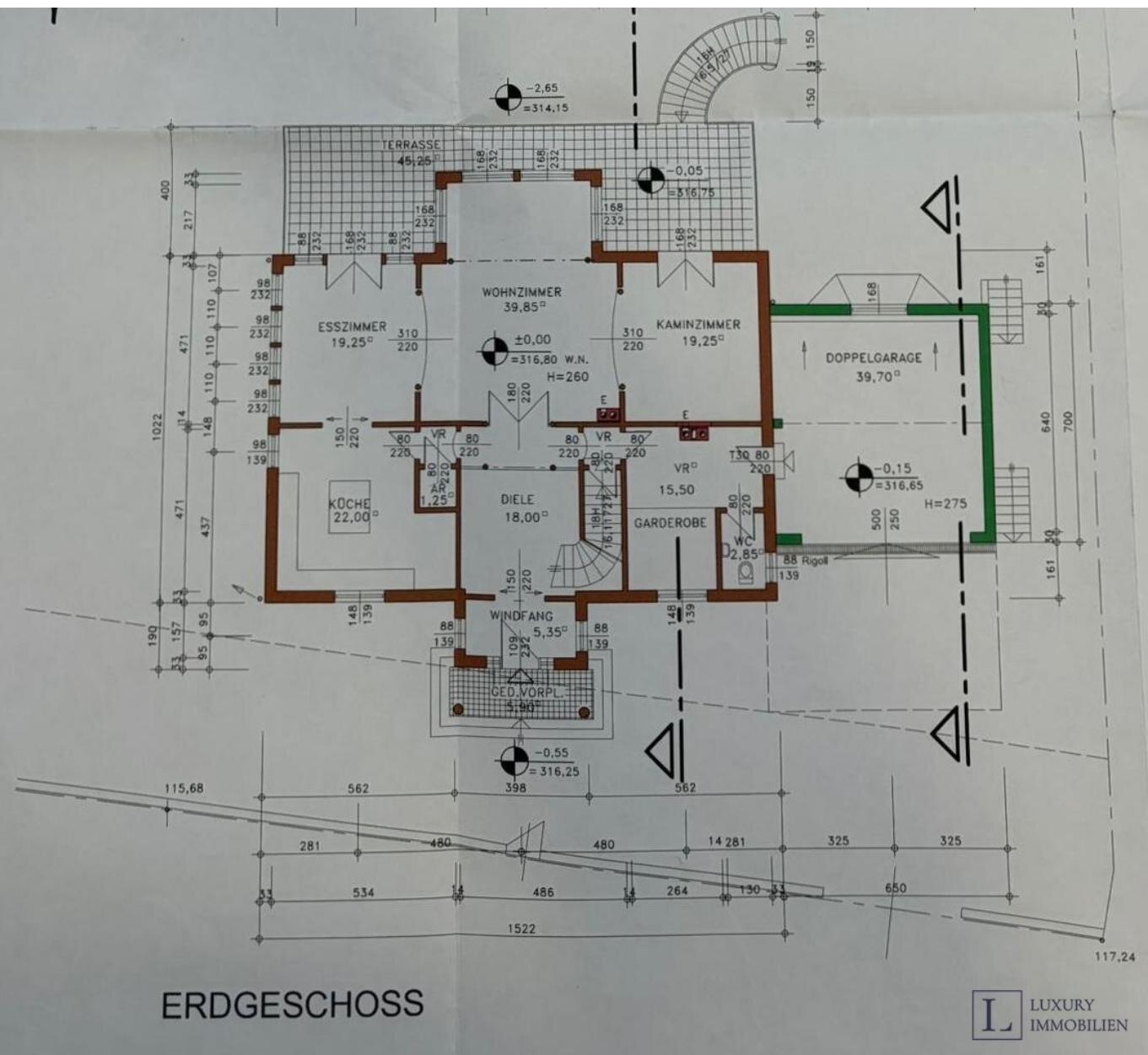
Auf Einhaltung der entsprechenden  
Ö-Normen und Formvorschriften  
überprüft:

Datum: 07. Feb. 2003

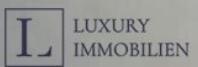
**Bearbeiter:**

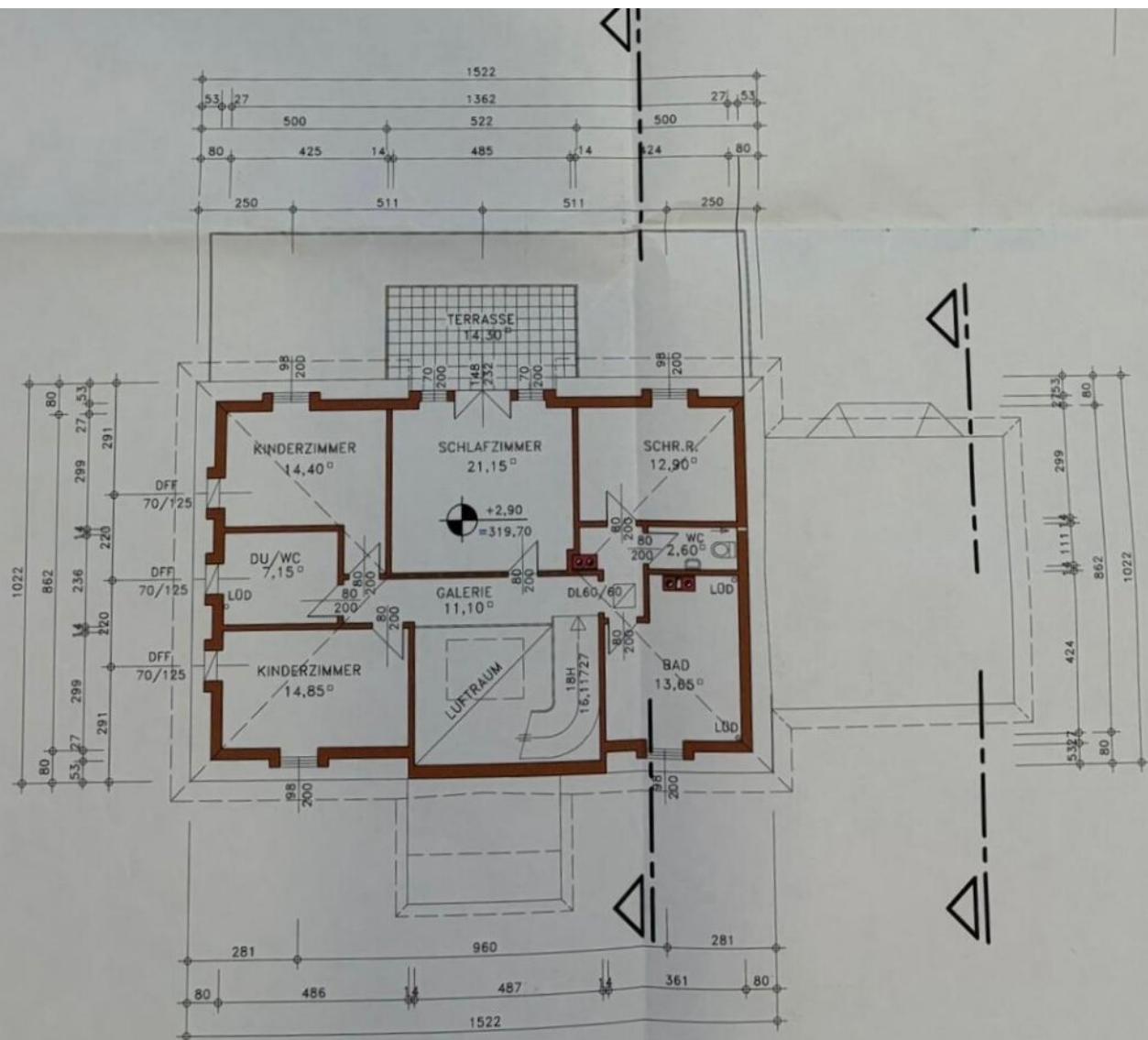
PVC Hart g  
5,5% —  
Zum PS

LUXURY  
IMMOBILIEN



## ERDGESCHOSS





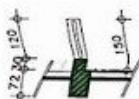
## OBERGESCHOSS





SÜD-ANSICHT

1:100  
SOCKEL



NORD-ANSICHT

**I** LUXURY  
IMMOBILIEN

# 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 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 2.320 m<sup>2</sup>
- **Kellergeschoss:** ca. 60 m<sup>2</sup> + klimatisierter Weinkeller (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- **Terrassen:** 3, insgesamt über 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)

Der einladende Eingangsbereich führt in den großzügigen Wohn- und Essbereich (ca. 80 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) mit dimmbarer Beleuchtung und zwei Markisen.

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

## Obergeschoss (ca. 106 m<sup>2</sup>)

Die Galerie verbindet zwei separate Wohnbereiche.

**Elternsuite:** Schlafzimmer mit Zugang zur südseitigen Terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>)**

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 m<sup>2</sup>) mit Infrarot-Heizstrahlern und integrierten Lautsprechern – perfekt für gemütliche Stunden zu jeder Jahreszeit.

### **Außenbereich**

Das liebevoll angelegte Grundstück (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Entspannung:

- 8 x 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 Energieausweiskennzahlen 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