

Architektenvilla am Ölberg - Luxus trifft Panorama



Objektnummer: 6822/478

Eine Immobilie von Grande Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1995
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	242,00 m²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	C 86,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Betriebskosten:	125,36 €
USt.:	12,54 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Wolfgang Grande

Grande Immobilien GmbH
Hauptstraße 61
3413 Hintersdorf

T +43 664 92 700 10

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









Objektbeschreibung

Lage

In privilegierter reiner Südhanglage des begehrten Ölbergs präsentiert sich diese Architektenvilla als wahres Meisterstück moderner Wohnkultur. Umgeben von unverbaubarem Grün und mit einem atemberaubenden Ausblick genießen Sie hier absolute Ruhe, Privatsphäre und dennoch perfekte Anbindung an die Stadt.

Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa verbindet zeitlose Architektur mit hochwertigsten Materialien und technischer Raffinesse. Lichtdurchflutete Räume, klare Linien und ausgewählte Design-Elemente schaffen ein Wohnambiente, das sowohl repräsentativ als auch behaglich ist.

Ausstattungs Highlights

- **Pool mit Fluvo X-Jet Gegenstromanlage** – Für sportliche Bahnen oder entspannte Erfrischung im eigenen Gartenparadies.
- **Individuelle Tischler-Einbaumöbel** – Maßgefertigt für eine perfekte Symbiose aus Design und Funktion.
- **Villeroy & Boch Sanitärkeramik, Grohe Armaturen** – Hochwertige Bäder mit zeitlosem Stil.
- **Siemens Küchengeräte** – Voll ausgestattete Premiumküche für kulinarische Momente.
- **Kanadische Zedernholz-Sauna & Whirlpool** – Wellness auf höchstem Niveau.
- **Travertin-Terrasse** – Mediterranes Flair für Sommerabende unter freiem Himmel.
- **IPE Holzterrasse** - Mediterranes Flair für Sommerabende unter freiem Himmel.
- **7,6 kWp PV-Anlage, Fronius Wechselrichter, Batteriespeicher** – Energieeffizienz in Bestform.
- **Doppelgarage** – Sicherer und komfortabler Platz für Ihre Fahrzeuge.

Wohnfläche / Raumkonzept

Die intelligent gestaltete Raumaufteilung bietet einen großzügigen, offenen Wohnbereich, eine elegante Küche mit Essplatz und Zugang zur Sonnenterrasse, luxuriöse Schlaf- und

Gästebereiche sowie Wellness- und Freizeitflächen. Große Panoramafenster holen die Natur ins Haus und schaffen eine einzigartige Atmosphäre.

Besonderes Flair

Das Zusammenspiel aus edlen Naturmaterialien, maßgefertigtem Interieur und modernster Haustechnik macht diese Immobilie zu einem Unikat. Hier wohnen Sie nicht einfach – Sie leben auf höchstem Niveau.

Energieeffizienz

Dank der Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher profitieren Sie von nachhaltiger Stromversorgung, niedrigen Energiekosten und zukunftssicherer Technologie.

Fazit

Diese Architektenvilla am Ölberg ist ein Refugium für anspruchsvolle Genießer, die Wert auf Design, Komfort, Nachhaltigkeit und eine exklusive Lage legen. Ein Ort, an dem jeder Tag ein Stück Urlaub ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.000m

U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap