Klosterneuburg Ölberg, Luxuriöser Wohnsitz

Objektnummer: 960/68716

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	495,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	4
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 52,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	3.600.000,00 €
Betriebskosten:	1.300,00 €
USt.:	130,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Said Fahmy

Region Wien & NÖ Ost

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

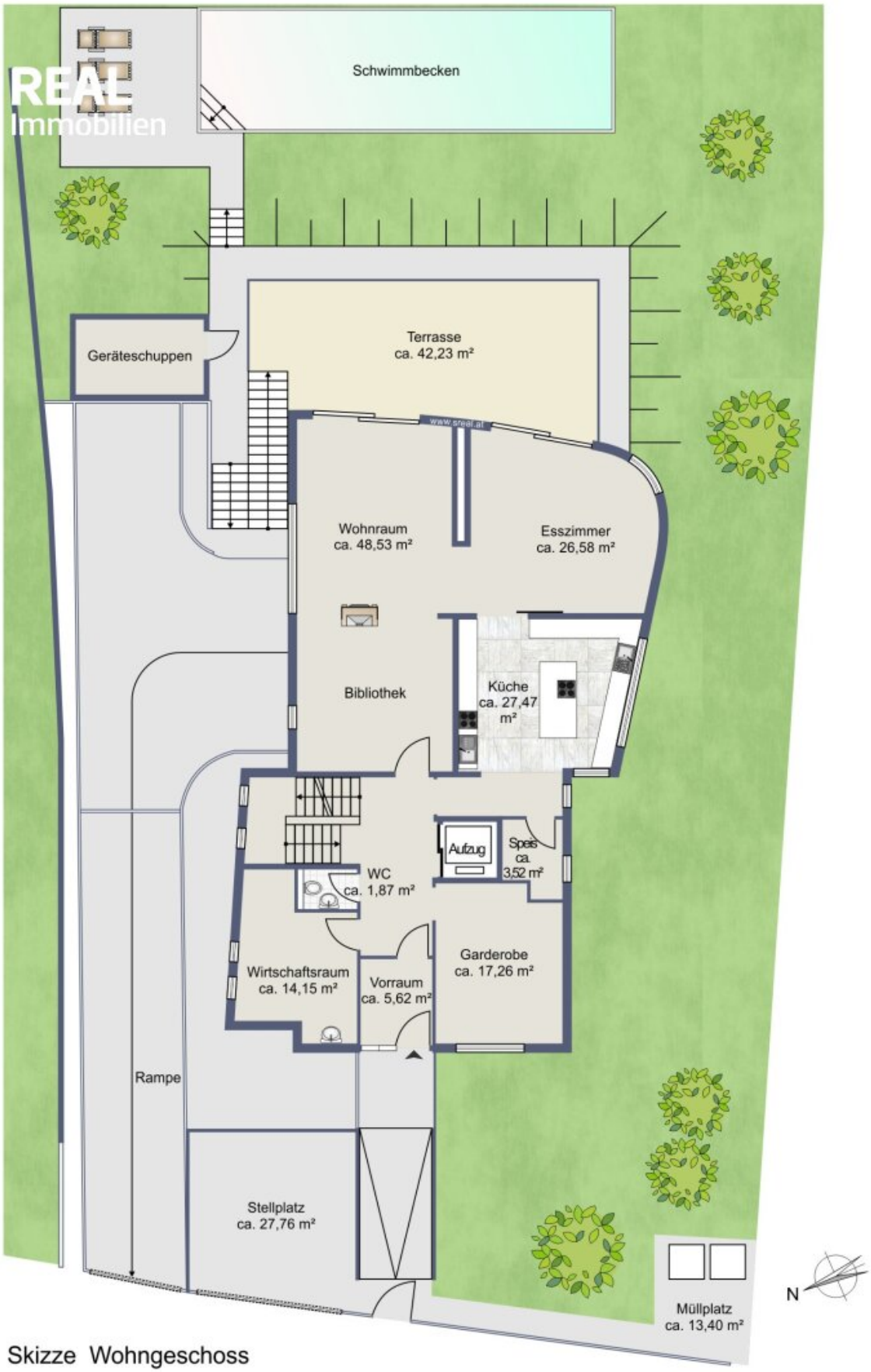
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

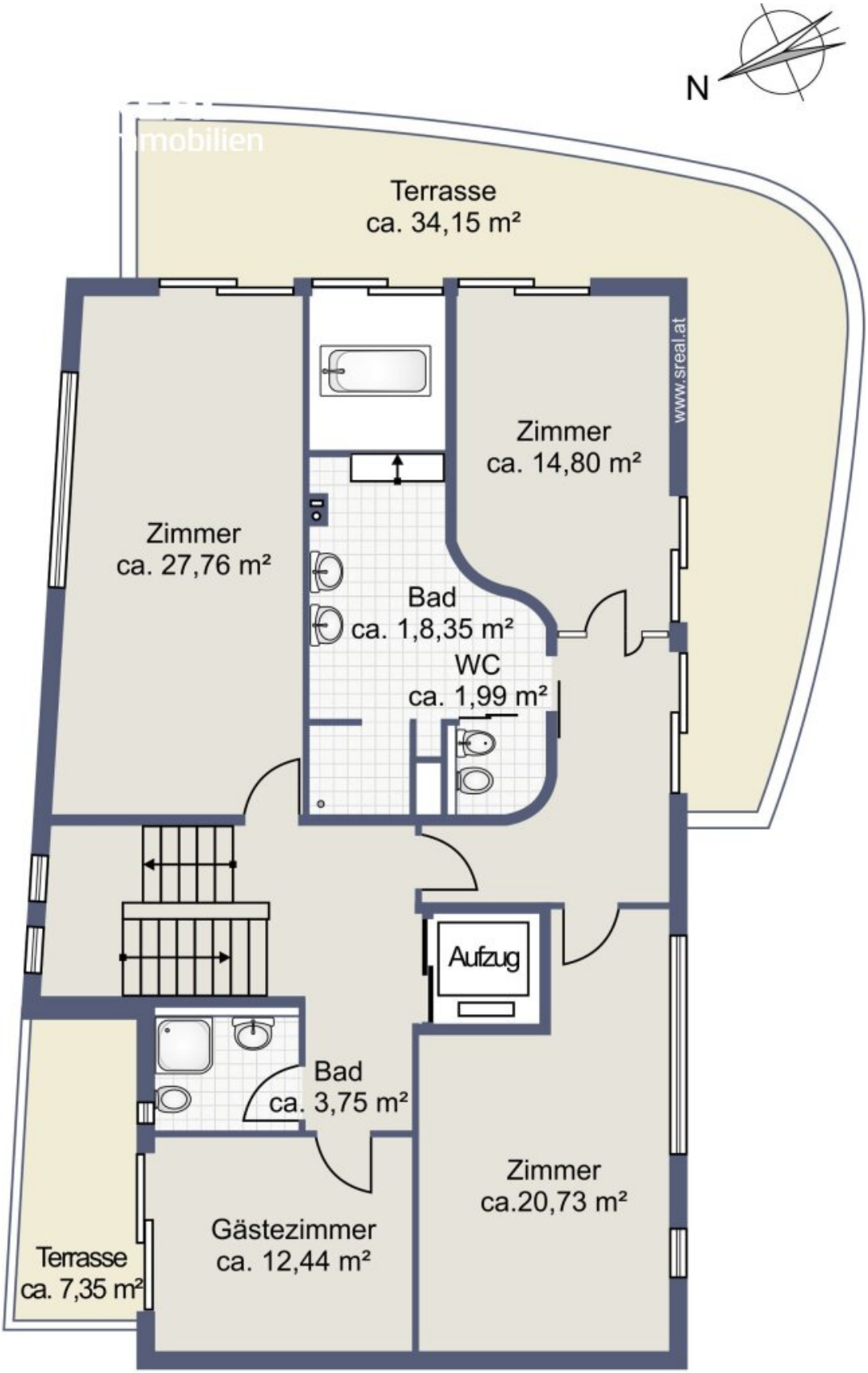
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

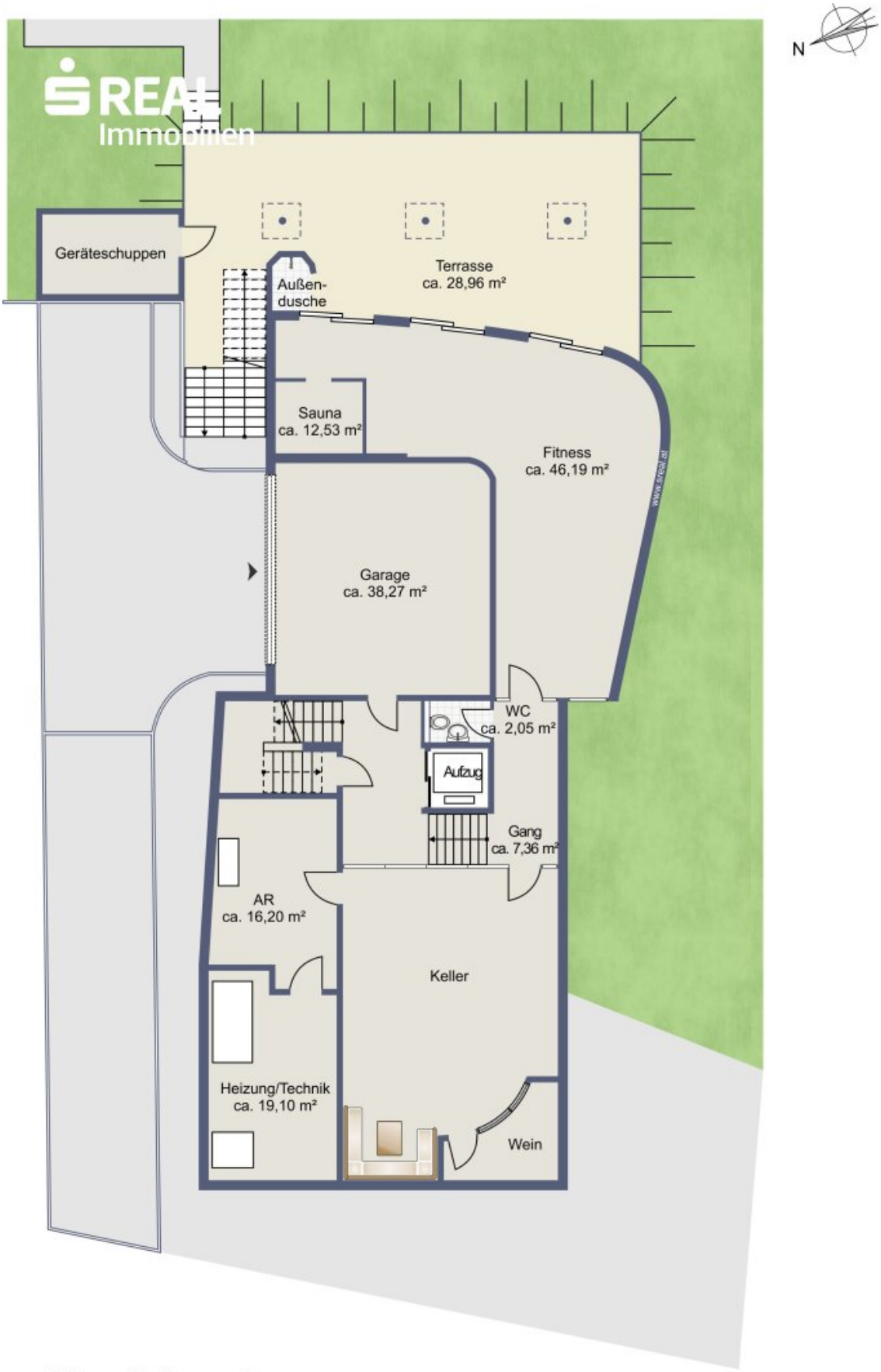
REAL
Immobilien



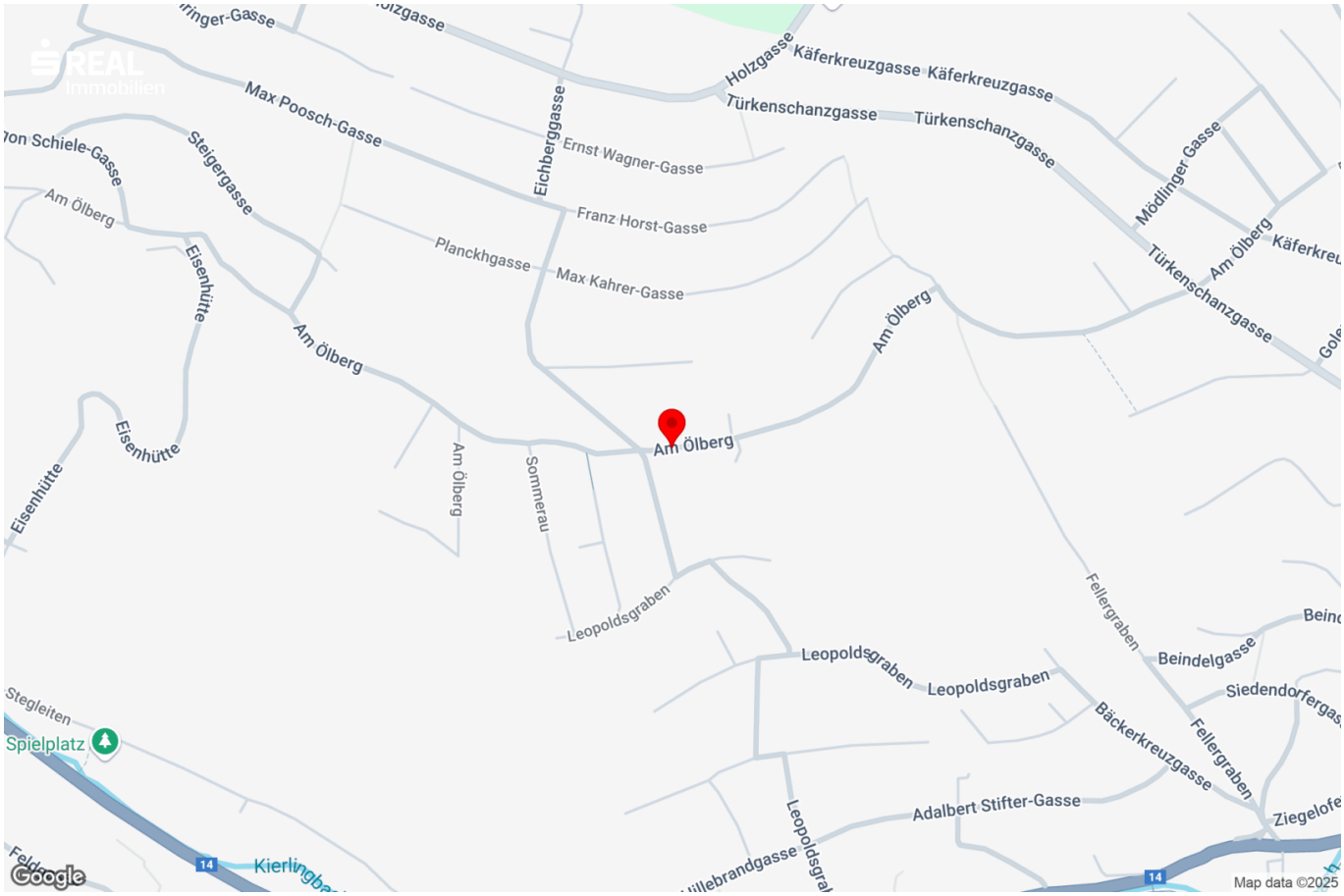
Skizze Wohngeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss



Holzgasse
Käferkreuzgasse
Käferkreuzgasse
Türkenschanzgasse
Türkenschanzgasse
Max Poosch-Gasse
Eichberggasse
Ernst Wagner-Gasse
Franz Horst-Gasse
Planckhgasse
Max Kahrer-Gasse
Steigergasse
Am Ölberg
Eisenhütte
Eisenhütte
Eisenhütte
Am Ölberg
Am Ölberg
Am Ölberg
Am Ölberg
Sommerau
Leopoldsgraben
Leopoldsgraben
Leopoldsgraben
Fellergraben
Beindelgasse
Bäckerkreuzgasse
Fellergraben
Adalbert Stifter-Gasse
Mödlinger Gasse
Türkenschanzgasse
Am Ölberg
Stegleiten
Spielplatz
Google
Map data ©2025

Objektbeschreibung

Die geräumige Villa Baujahr 2007 liegt Süd/Ost ausgerichtet und ist penibel instand gehalten.
Die gesamte Wohnnutzfläche verteilt sich über 3 Stockwerke mit ca. 500 m² WNFL.
Mehrere großzügige Terrassen und der gepflegte Garten mit Poollandschaft bietet auf ca. 1.200 m² einen sehr gut nutzbaren Außenbereich.
Alle Stockwerke sind mit einem Personenlift verbunden.

Die Liegenschaft kann als Neben- oder Hauptwohnsitz genutzt werden.
Eine Hauptwohnsitzmeldung ist nicht erforderlich. Die Übernahme von Teilen der Ausstattung ist verhandelbar.
Die Villa wird derzeit als Zweitwohnsitz genutzt, eine kurzfristige Übernahme nach Kaufvertrag ist dadurch möglich.

Wohn- und Ruhebereich mit 5 Zimmern, 2 Bädern, allen Nebenräumen und großzügigen Terrassen erstreckt sich über die oberen 2 Geschosse.
Der gesamte Wohnbereich wird über Fußbodenheizung und automatisch gesteuerte Wohnraumlüftung klimatisiert.
Fitnessraum, Saunalandschaft mit Sanitärbereich, Technikräume und Garage sind im 3. Untergeschoss untergebracht.
Wärmeversorgung hauptsächlich mit Erdwärme über 5 Tiefenbohrungen, Solaranlage und neue Photovoltaikanlage mit Energiespeicher.
(Strombezug dadurch jährlich nur ca. 6.000 kWh. / Kosten Strom jährlich ca. € 1.100,-)

Weitere technische Feinheiten, wie beheizte Garagenabfahrt, Gasetagenheizung für Notbetrieb, Alarmanlage, automatisch gesteuerte Toranlagen, Lift sowie beheiztes Schwimmbecken und mehr ...

Informationen zu Kaufpreis und weitere Eckdaten, erhalten Sie per E-Mail zu Ihrer Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Universität <3.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap