HIGH-END VILLA mit Pool, wunderschönem Garten und atemberaubendem Fernblick I TOP-Ausstattung I Ziegelmassive Bauweise

Objektnummer: 7005/106

Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	400,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Garten:	2.300,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

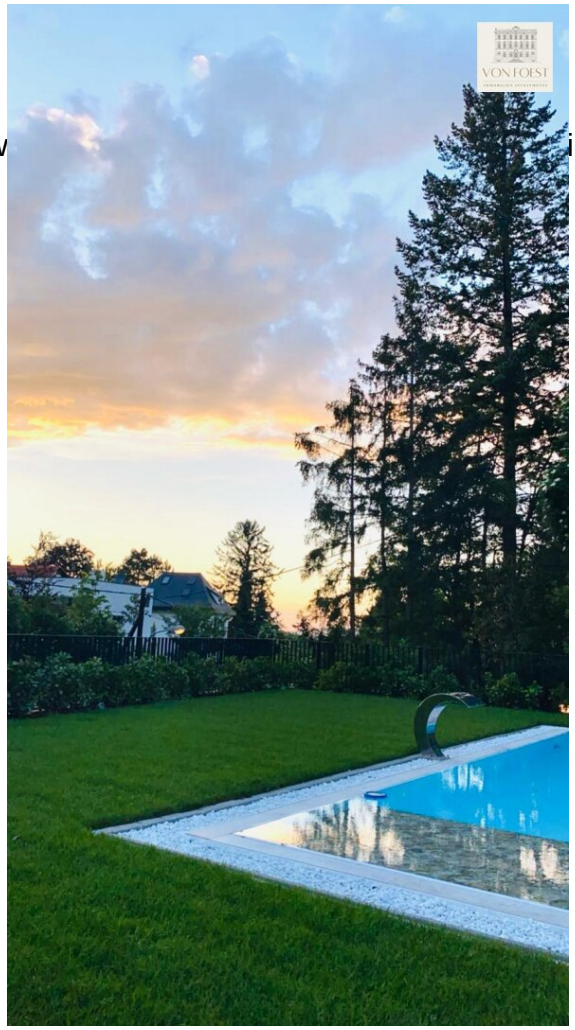
Ihr Ansprechpartner

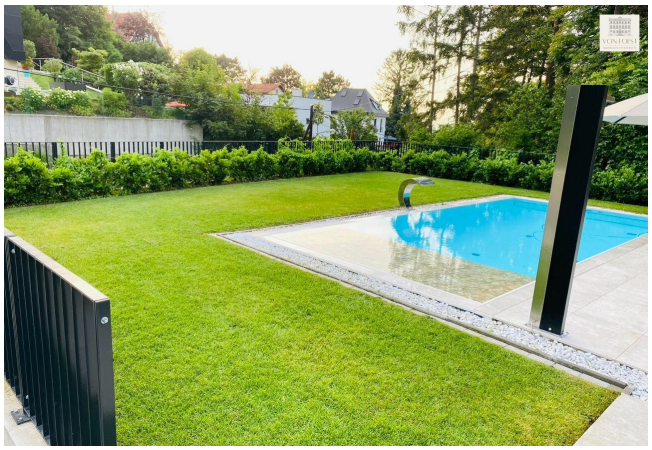
Mag. Verena Brand

VON FOEST Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 4
1130 Wien

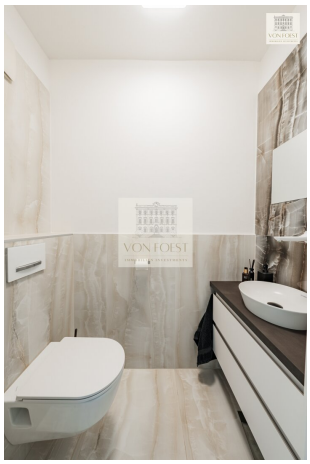
T 0660 1990619
H 0660 1990619

Gerne stehe ich Ihnen für w igungstermin zur Verfügung.

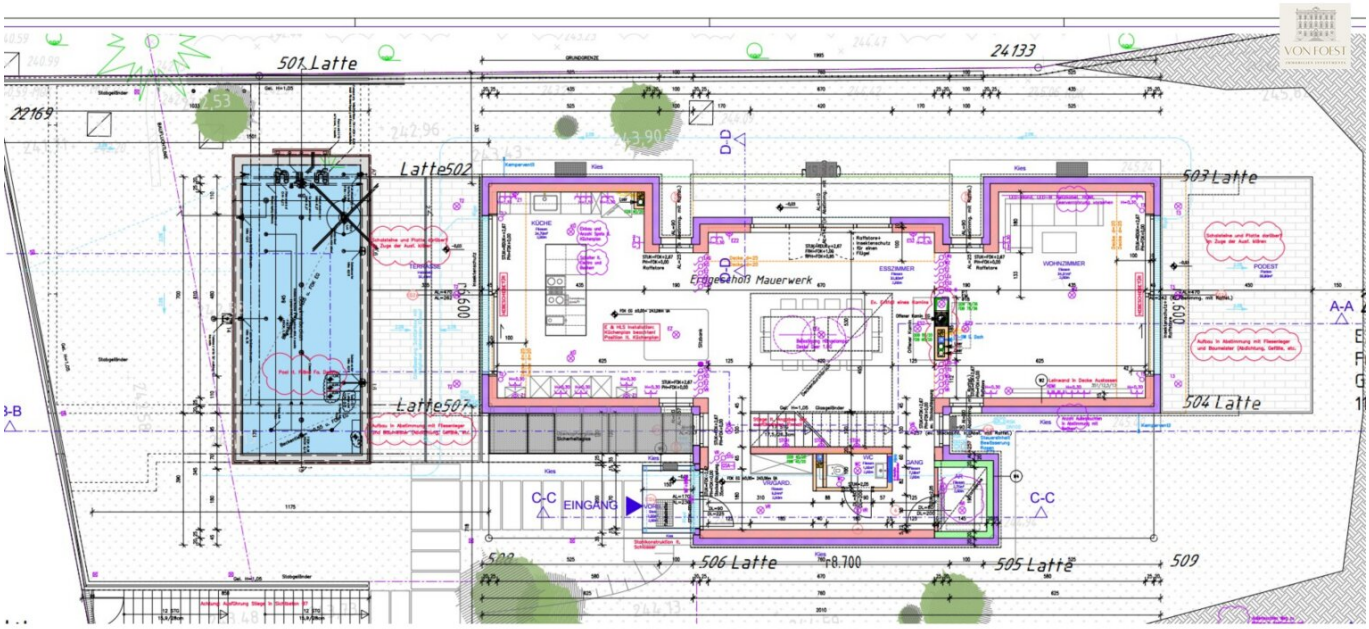


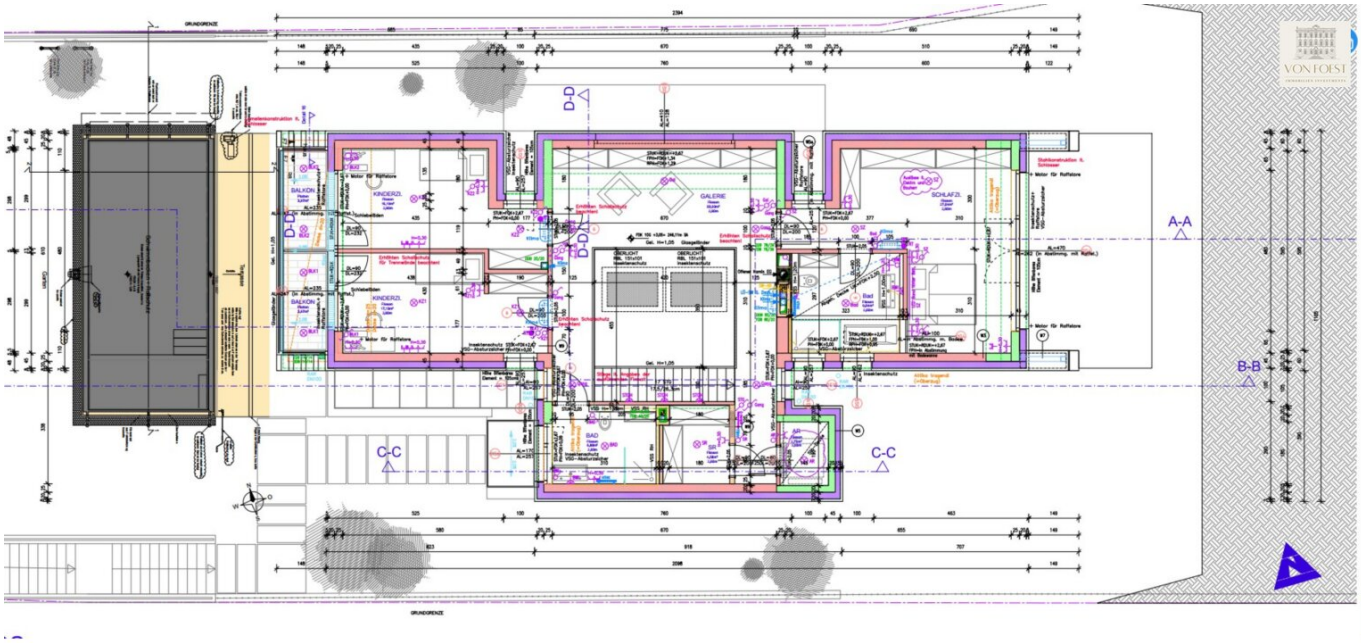


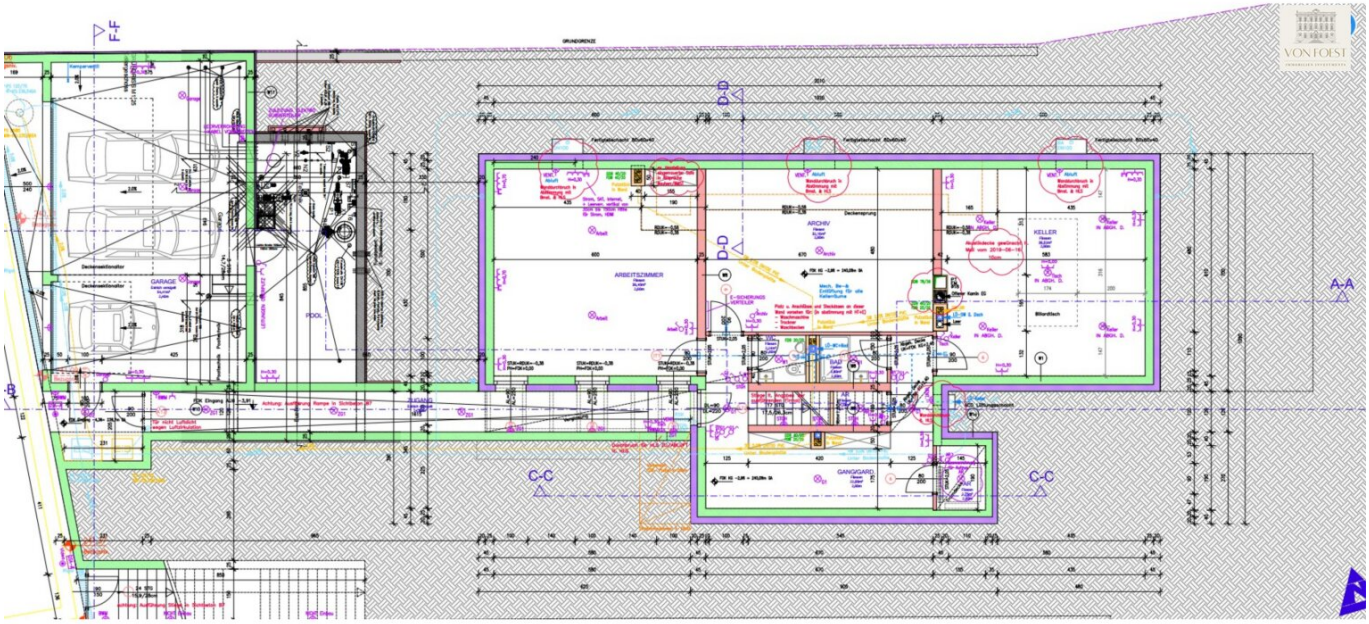
VON FOEST
IMMOBILIEN INVESTMENTS

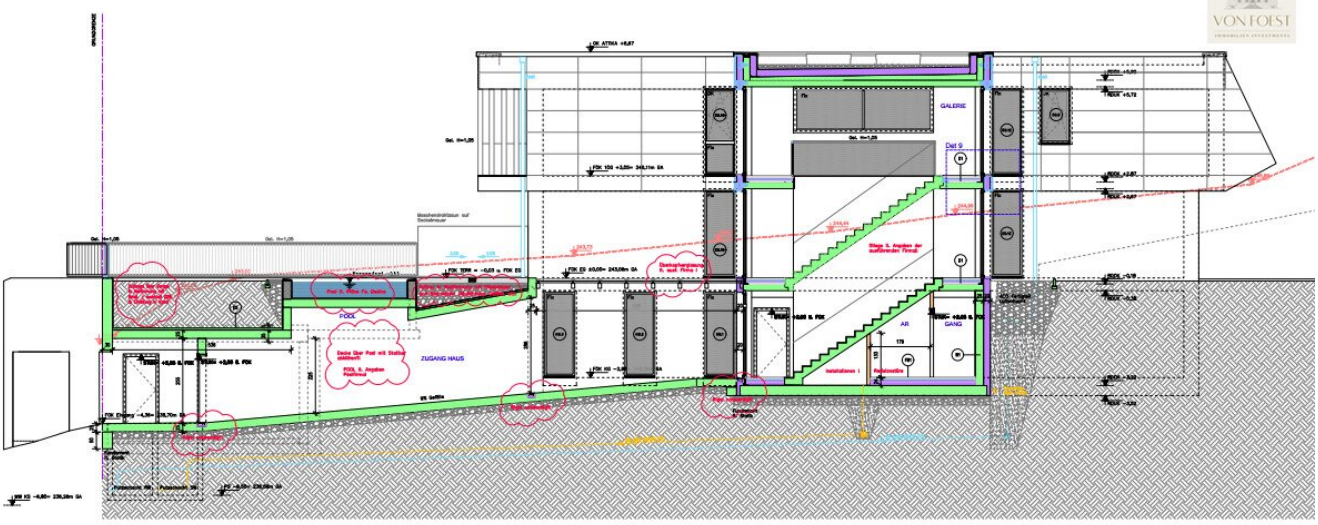


VON TOESI
IMMOBILIEN INVESTMENTS

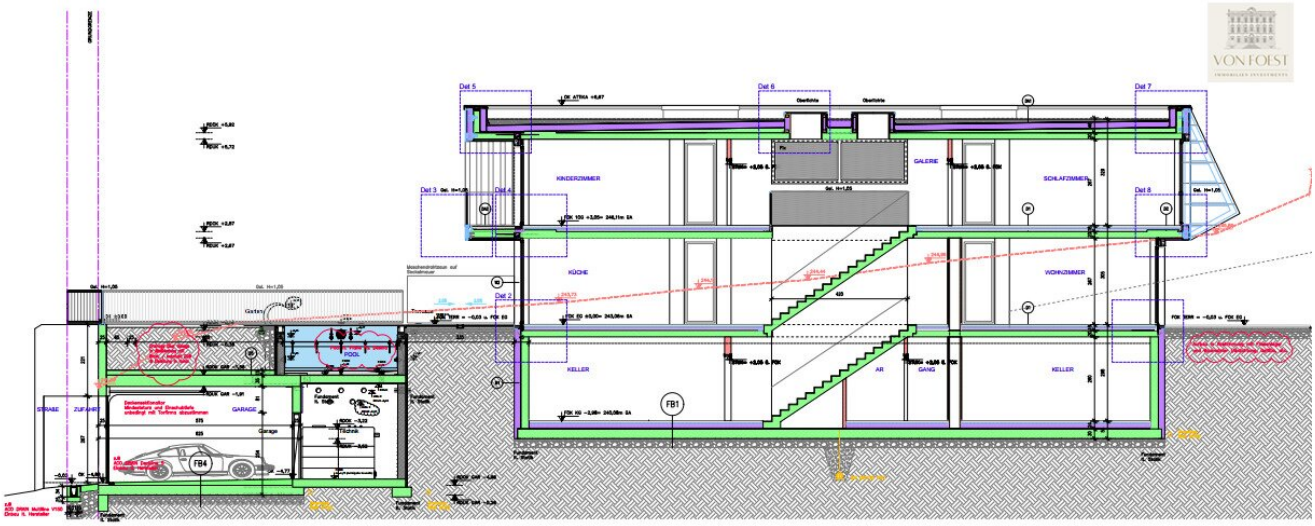

501 Latte
24133
22169
Latte502
507 Latte
Erdgeschoß Mauerwerk
KÜCHE
ESSZIMMER
WOHNZIMMER
PODEST
A-A
504 Latte
Latte507
C-C
EINGANG
C-C
506 Latte
505 Latte
509


GRUNDGRENZE
D-D
A-A
B-B
C-C
KINDERZI.
BALKON
GALERIE
SCHLAFZI.
BAD
VONFOIST

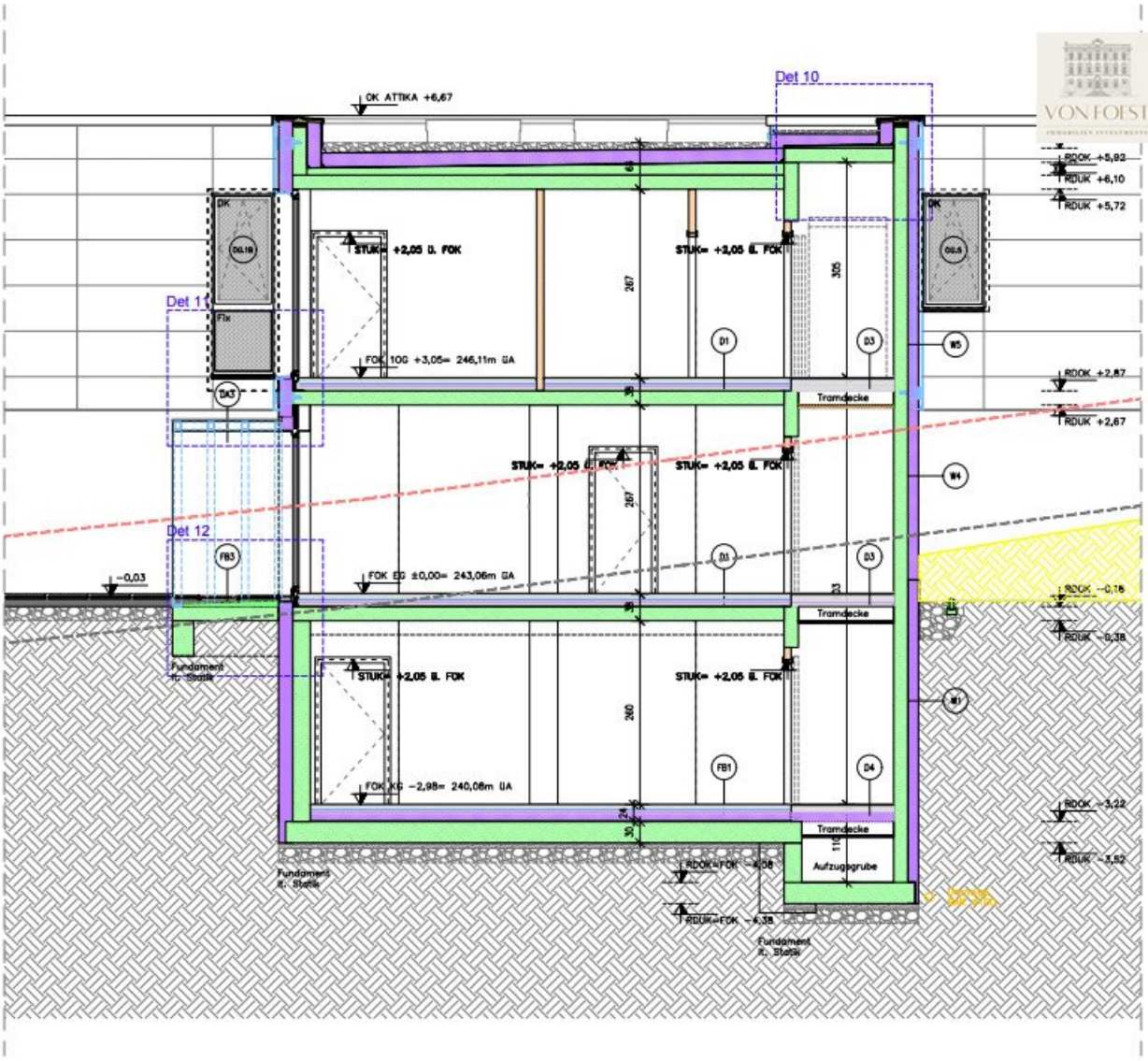

GRUNDGRENZE
GARAGE
POOL
ARBEITSZIMMER
ARCHIV
KELLER
GANGGARD
Billardtisch
A-A
B-B
C-C
D-D
E-E
F-F



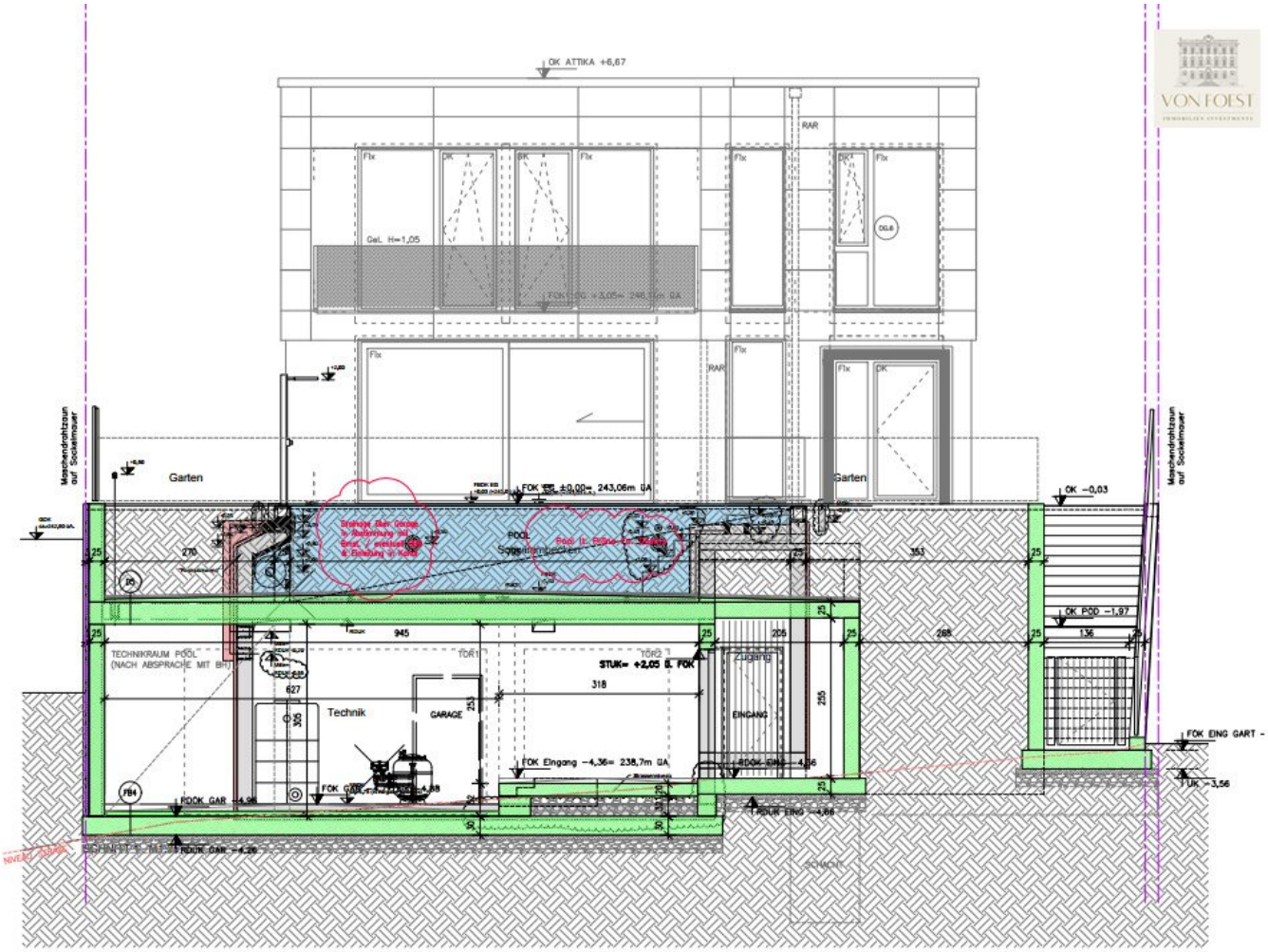
SCHNITT AA


KINDERZIMMER
GALERIE
SCHLAFZIMMER
KÜCHE
WOHNZIMMER
KELLER
AR
GANG
KELLER
GARAGE
STRASSE
ZUFAHRT
POOL
FB1
FB4

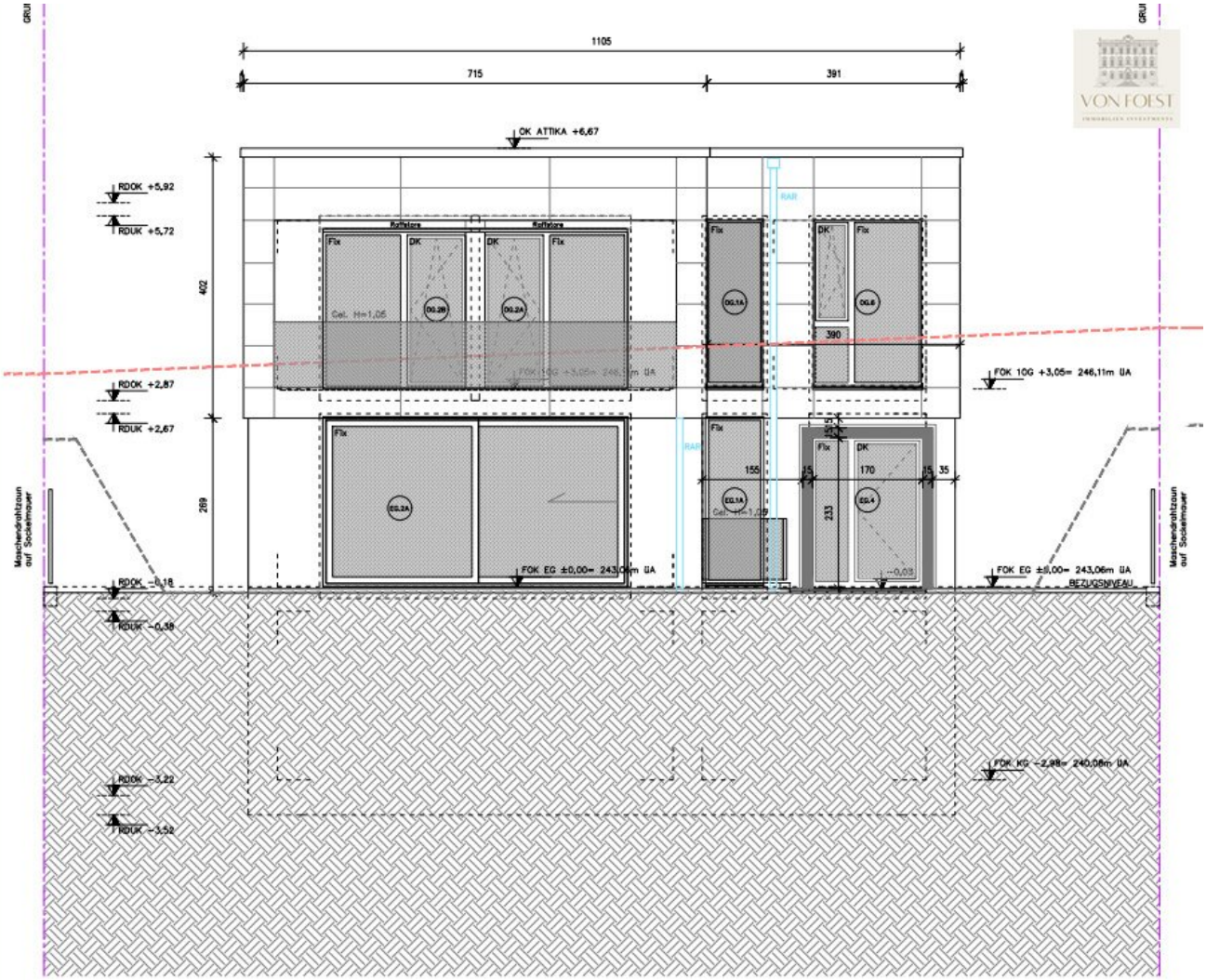
SCHNITT BB


OK ATTIKA +6,67
Det 10
Det 11
Det 12
RDOK +5,92
RDUK +6,10
RDUK +5,72
STUK= +2,05 U. FOK
STUK= +2,05 U. FOK
FOK 1OG +3,05= 246,11m ÜA
Tramdecke
RDOK +2,87
RDUK +2,67
STUK= +2,05 U. FOK
STUK= +2,05 U. FOK
FOK EG ±0,00= 243,06m ÜA
-0,03
RDOK -0,18
RDUK -0,38
Fundament
lt. Statik
STUK= +2,05 U. FOK
STUK= +2,05 U. FOK
FOK KG -2,98= 240,08m ÜA
RDOK -3,22
RDUK -3,82
Tramdecke
Aufzugsgrube
RDOK=FOK -4,08
RDUK=FOK -4,38
Fundament
lt. Statik

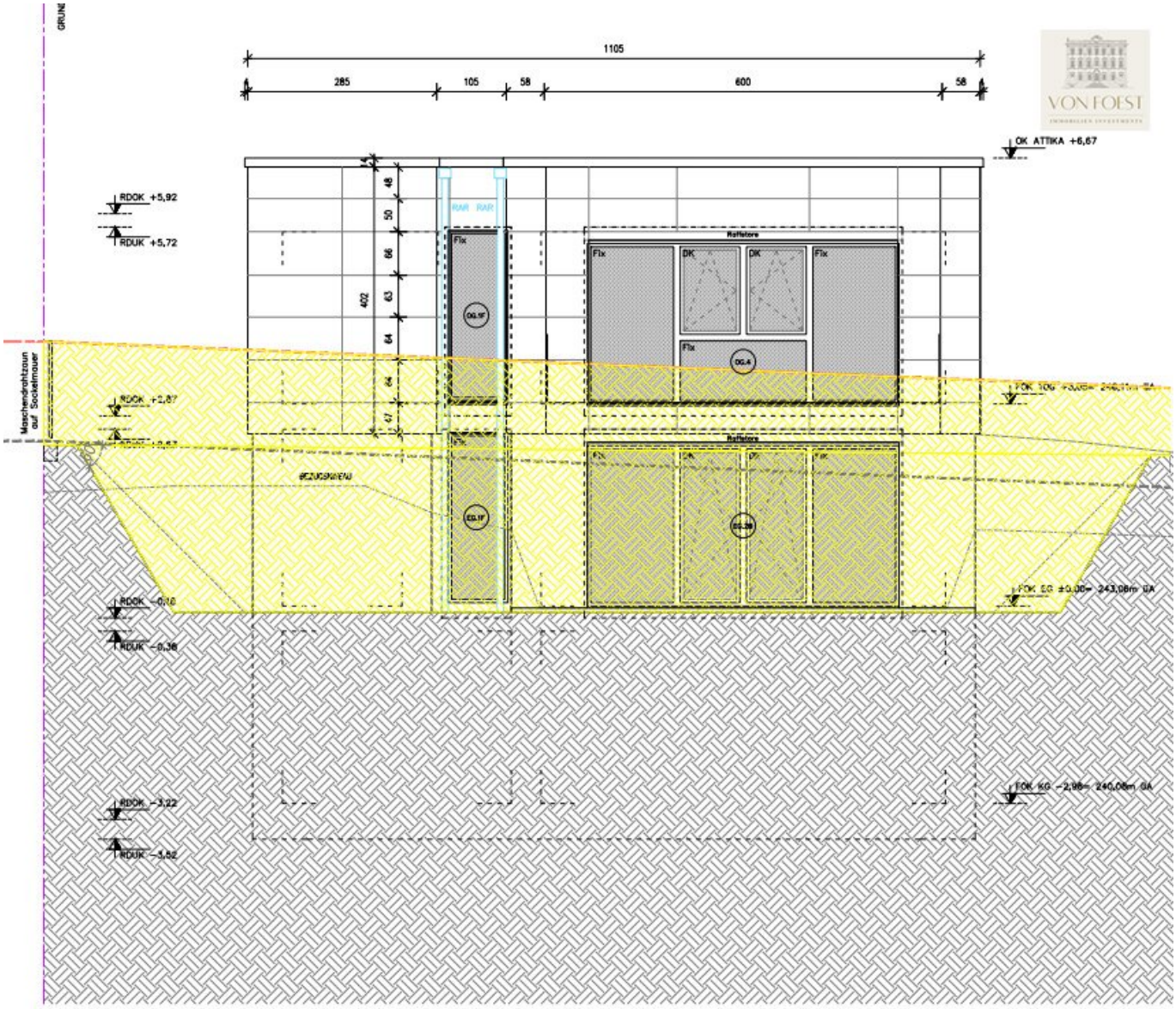
SCHNITT CC


OK ATTIKA +6,67
RAR
Garten
Garten
Maschendrahtzaun auf Sockelmauer
Maschendrahtzaun auf Sockelmauer
FOK ±0,00= 243,06m ÜA
OK -0,03
POOL
Sonnenbrunnen
OK POO -1,97
TECHNIKRAUM POOL
(NACH ABSPRACHE MIT BH)
Technik
GARAGE
TOR1
TOR2
STUK= +2,05 ü. FOK
Zugang
EINGANG
FOK Eingang -4,36= 238,7m ÜA
FOK EING GART -
UK -3,56
FOK GAR -4,36
RDUK GAR -4,20
RDUK EING -4,66
SCHNITT FF

SCHNITT FF



ANSICHT WEST


1105
285
105
58
600
58
OK ATTIKA +6,67
RDOK +5,92
RDUK +5,72
Maschendrahtzaun auf Sockelmauer
RDOK +2,87
RDOK -0,18
RDUK -0,38
RDOK -3,22
RDUK -3,52
FOK EG ±0,00= 243,08m ü.A
FOK KG -2,96= 240,08m ü.A
Raffstore
Fix
DK
OG.5F
OG.4
EG.1F
EG.2F
RAR
402
48
50
66
63
64
64
47

ANSICHT OST

Objektbeschreibung

HIGH-END VILLA mit Pool, wunderschönem Garten und atemberaubenden Fernblick I TOP-Ausstattung I Ziegelmassive Bauweise

Diese exklusive High-End Villa mit repräsentativer Grundstückskonfiguration ist ein Refugium, welches sich durch seine exponierte Lage auszeichnet: Von der Terrasse aus genießen Sie einen Fernblick, der bis zum Stift Klosterneuburg reicht.

Die spektakuläre Ausgestaltung der drei Ebenen bietet Ihnen ausreichend Platz für luxuriöses, stilvolles Wohnen und Arbeiten auf einer großzügigen Nutzfläche von 430 m². Einen besonderen Glanzpunkt setzt die Vereinigung von modernem Raumkonzept mit exklusiver High-End Ausstattung - ein wahres architektonisches Juwel!

Der architektonische Fokus liegt auf der nahtlosen Verbindung von Innen- und Außenbereich, welcher durch bodenbündige Panoramafenster und eine offene, moderne Grundrissgestaltung erfüllt wird. Erleben Sie ein Gefühl von Freiheit und Großzügigkeit und genießen Sie ein lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Das Herzstück dieser Villa ist der Galeriebereich, der mit einer spektakulären Raumhöhe von über 5 Metern beeindruckt. Dieser einzigartige architektonische Akzent verleiht dem Raum eine bemerkenswerte Größe und schafft eine beeindruckende Atmosphäre für gesellige Zusammenkünfte. Die Design-Küche ist mit erstklassigen Geräten ausgestattet und bietet eine großzügige Kochinsel, die zum kulinarischen Genuss einlädt und den Blick auf den kultivierten Garten präsentiert.

Die Villa ist mit hochmodernen Annehmlichkeiten ausgestattet, die ein Höchstmaß an Komfort und Luxus bieten. Im Obergeschoß befinden sich ein Masterbedroom mit Badezimmer en Suite sowie zwei weitere Schlafzimmer und ein zusätzlicher Sanitärbereich. Die Badezimmer sind mit exquisiten Armaturen und Materialien ausgestattet, die ein Gefühl von Entspannung in Ihrem privaten Spa-Bereich vermitteln.

Profitieren Sie im Untergeschoß durch volle Raumhöhe von einem lichtdurchfluteten Ambiente. Ob Hobbyraum, Fitnessstudio, Wellness-Area, Gästebereich mit Badezimmer oder Home Office, diese Ebene bietet Ihnen Raum für individuelle Entfaltung und unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Die geräumige Garage bietet Platz für drei PKWs und führt durch einen mit Glas überdachten, verschlossenen Zugang direkt zum Eingangsbereich der Villa. Zudem ist auf dieser Ebene der Technikraum mit Heizung und Pooltechnik, ein geräumiger Abstellraum sowie eine Waschküche situiert.

Exklusives Leben im Freien – auf der Terrasse mit Whirlpool und atemberaubendem Fernblick oder im kultivierten Garten mit Pool

Wahrer Luxus ist ein Gefühl, das sich in den Details zeigt – etwa die Sonnenstrahlen, die Sie in der Ruhe des Morgens begleiten, während Sie mit einigen Bahnen im Pool aktiv in den Tag starten? Oder ist es der perfekte Sommerabend auf den großzügig angelegten Terrassenflächen, den Sie mit der Familie, guten Freunden oder langjährigen Geschäftspartnern verbringen?

Die majestätische Neubau-Villa bietet eine luxuriöse Lebensweise inmitten einer idyllischen Umgebung. Eingebettet in ein 2.300 m² großzügiges Grundstück, präsentiert sich diese Immobilie als ein Rückzugsort der Extraklasse. Das Grundstück erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet somit verschiedene Bereiche, um die Schönheit des Anwesens in vollen Zügen zu genießen. Der Garten, liebevoll gestaltet und gepflegt, umgibt die Villa und bietet eine grüne Oase der Entspannung.

Der geschmackvolle, mit viel Liebe zum Detail geplante Außenbereich ermöglicht ein exklusives Leben im Freien. Der gepflegte Garten ist der ideale Ort, um Kraft zu tanken und eine unbeschwerte Zeit in geschützter Umgebung zu genießen.

Die Outdoor-Bereiche sind ein idealer Ort für Unterhaltung und Erholung gleichermaßen. Eine eindrucksvolle, riesige Pool-Terrasse mit Outdoor-Pool laden dazu ein an warmen Tagen eine erfrischende Abkühlung zu genießen und sich unter der Sonne zu entspannen. Die ans Wohnzimmer anschließende zweite Terrasse bietet durch die perfekt geplante Steinmauer ausreichend Privatsphäre und ist auch mit integrierten Beleuchtungen sowie mit einem Griller ausgestattet, um gesellige Grillabende im Freien zu veranstalten.

Eine weitere Besonderheit der Villa ist das erhöhte Plateau am oberen Grundstücksbereich, welches einen herrlichen Panoramablick über die Umgebung bietet. Hier befindet sich eine Sonnenterrasse mit luxuriösem Whirlpool, der Entspannung und Wohlbefinden verspricht. Genießen Sie den malerischen Ausblick auf die Landschaft und die entfernten Weinberge, während Sie im Whirlpool relaxen. Ein wahrhaft einzigartiges Erlebnis in geschützter Umgebung eingebettet in idyllischer Grünruhelage.

Diese High-End Villa stellt ein einzigartiges Wohnkonzept dar, das Luxus, Komfort und Naturverbundenheit harmonisch miteinander verbindet. Ein wahres Juwel, das ein exklusives Lebensgefühl in einer privilegierten Umgebung verspricht.

Unter folgendem Link können Sie schon jetzt den wunderschönen Ausblick, welcher Sie von der Terrasse und dem Whirlpool aus erwartet, genießen:

https://youtu.be/T0YjGDHTRKI

Auszug aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

- Fenster, Jalousien und Fliegengitter von Firma Internorm, bodenbündige Panoramafenster in Holz-Alu 3-fach verglast, Steuerung der Jalousien fürs ganze Haus

- Hauseingangstüren im KG und EG WK3 Sicherheitstüren, Firma Internorm, mit Sicherheitsschloss, Bedienung über Smart Home oder Fingerprint

- Hochwertige Design-Innentüren der Firma Brucker Türen

- Fliesen Ceramica S´Ant Agostino Akoya 120x60 Ivory und Ocean

- Sanitärgegenstände der Marken Villerroy & Boch, Laufen, Kludi

- High-End Küche der Firma Dan, Geräte von Fa. Siemens und Bora Induktionsfeld mit integriertem Dunstabzug, LG Kühlschrank mit Eismaschine

- Somfy Smart Home System

- Geräte im Technikraum von Fa. Vaillant, Solar am Dach 20m², Heizung mittels Erdwärme Tiefenbohrung 3x110m

- Klimagerät Daikin Splitgeräte (5 Stück), separat steuerbar, PRANA Lüftungsinverter in jedem Kellerraum, App Steuerung separat für jedes Gerät möglich

Ausstattungsdetails Pool + Anlage

- Swimming-Pool von Firma Desina, 8m Länge x 3,5m Breite x 1,4m Tiefe
- Elektronische Chemiedosierstation
- Filterpumpe
- Sandfilter
- Automatisches Rückspülventil
- automatische Wärmeanforderung, Steuerung am Handy möglich
- elektrischer Unterflurrollladen
- Gegenstrom
- Schwalldusche
- Seichtwasserzone
- Überlaufrinne komplett
- LED Beleuchtung mehrfärbig einstellbar
- Schwimmbadabdeckung + Winter-Abdeckung
- Reinigungsroboter
- Solardursche neben dem Pool

Whirlpool "Spa Natural" für 6 Personen, mit über 60 Massagedüsen, LED Beleuchtung und Wasserfall

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap