Moderne neuwertige Stadtvilla in zentraler Lage Klosterneuburg I Naturpool I Doppelgarage I Fernsicht + Blick Stift Klosterneuburg

29

Objektnummer: 14557

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Keller:	100,00 m²
Kaufpreis:	1.696.000,00 €

Provisionsangabe:

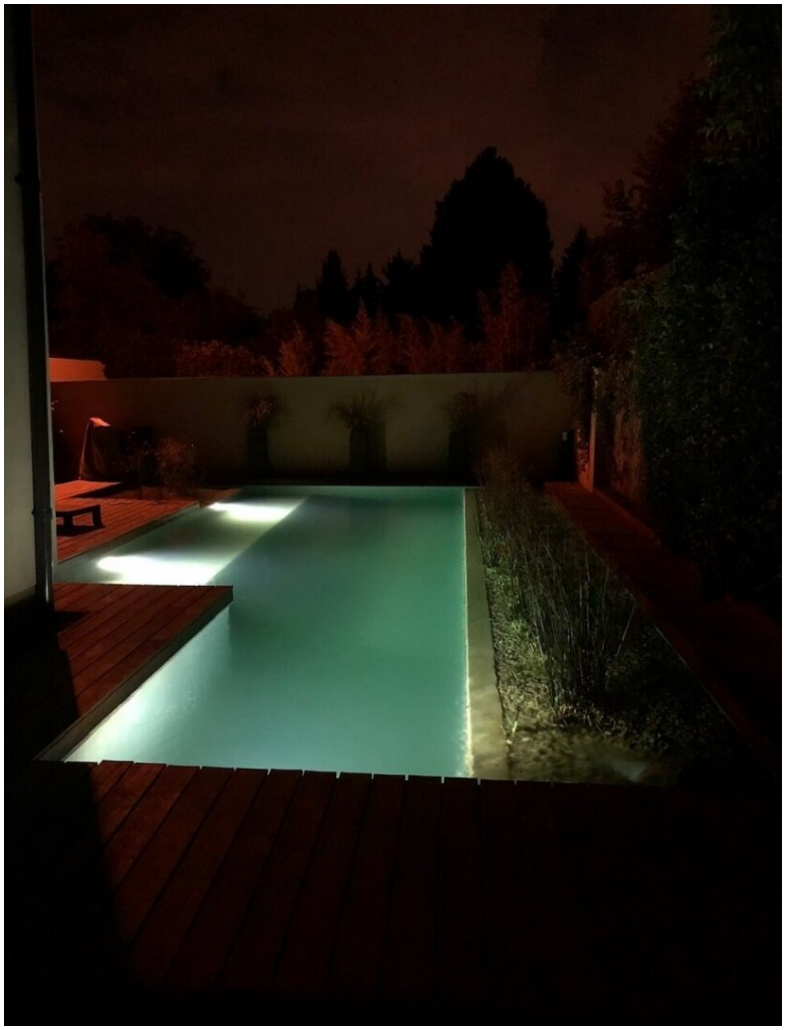
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

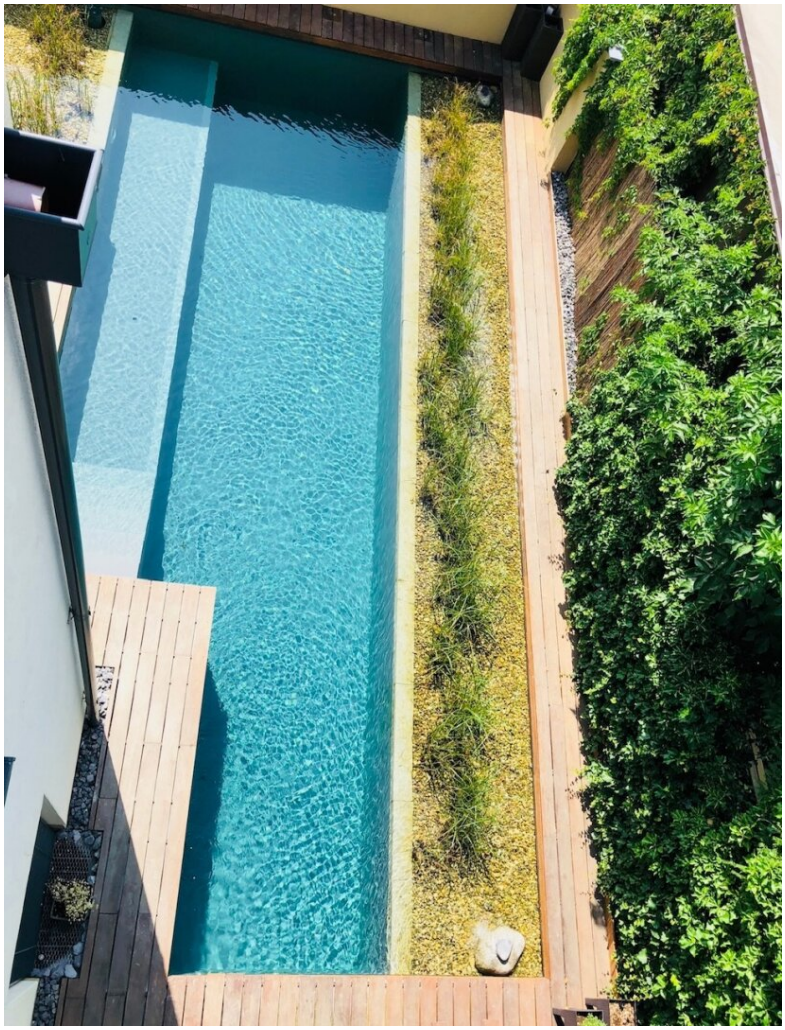
Ihr Ansprechpartner

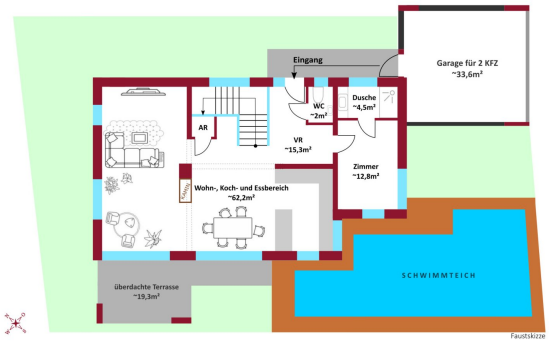
Alexander Ringsmuth

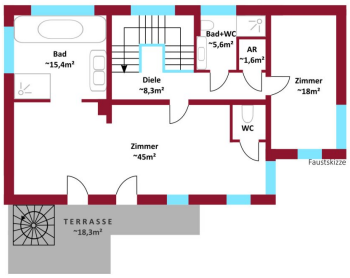
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

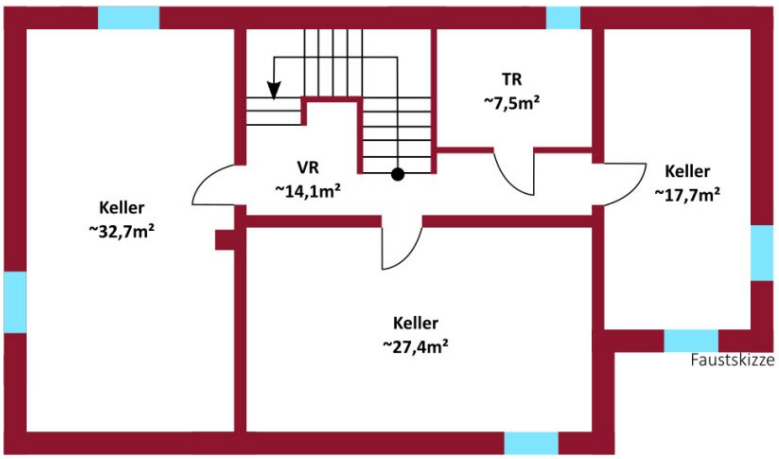
T +43 1 3709098
H +43 676 842 055 100



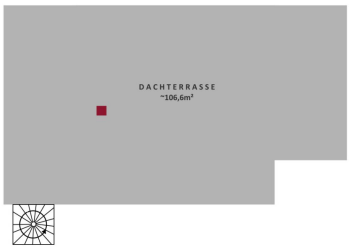


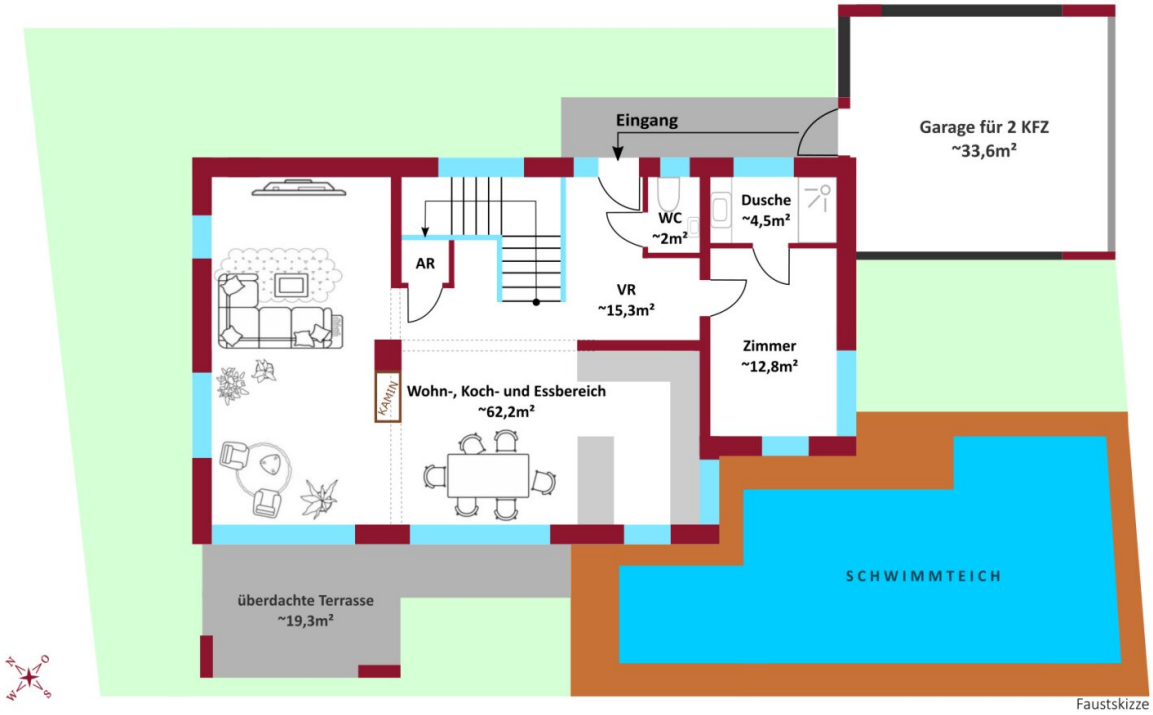

Eingang
Garage für 2 KFZ
~33,6m²
WC
~2m²
Dusche
~4,5m²
AR
VR
~15,3m²
Zimmer
~12,8m²
Wohn-, Koch- und Essbereich
~62,2m²
SCHWIMMTEICH
Überdachte Terrasse
~19,3m²
Faustskizze


Bad
~15,4m²
Bad+WC
~5,6m²
AR
~1,6m²
Zimmer
~18m²
Diele
~8,3m²
WC
Zimmer
~45m²
TERRASSE
~18,3m²
Faustskizze

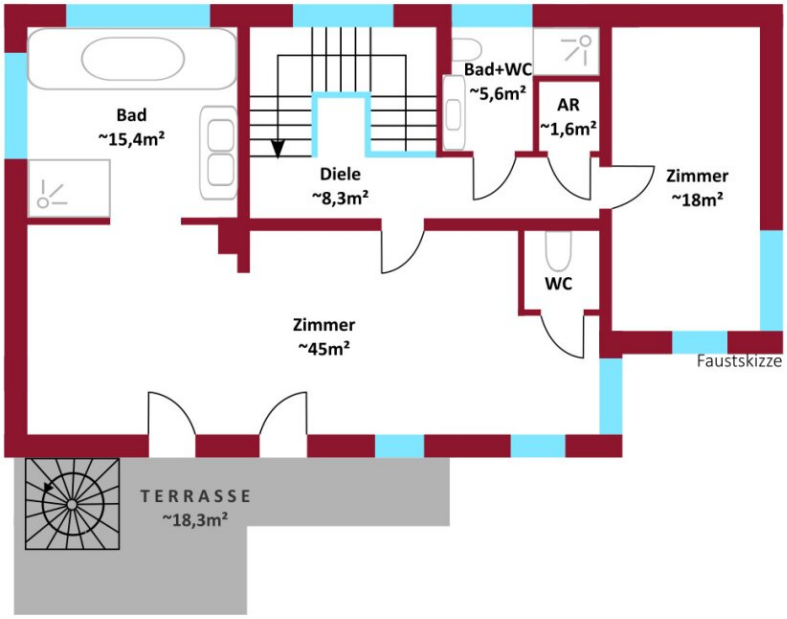


Faustskizze





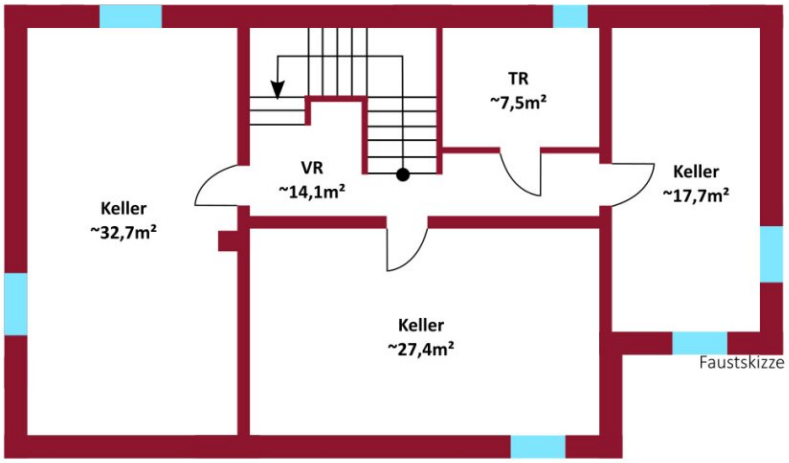
Faustskizze


Bad
~15,4m²
Diele
~8,3m²
Bad+WC
~5,6m²
AR
~1,6m²
Zimmer
~18m²
WC
Zimmer
~45m²
TERRASSE
~18,3m²
Faustskizze

N
O
S
W

DACHTERRASSE
~106,6m²

N
O
S
W



Faustskizze

Objektbeschreibung

schnell zusammengefasst: "Diese Villa liegt zentral und sie ist phänomenal"

Nur 9 Gehminuten entfernt zum Rathausplatz Klosterneuburg befindet sich diese moderne Wohlfühlvilla. Die sehr gut und ruhig gelegene Stadtvilla ist aufgrund ihrer Lage und ihrer Nähe zu verschiedenen Schulen auch sehr gut als Familiendomizil geeignet. Es wurde 2015 in Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutz und dreifachverglasten Josko-Fenster- und Türenelementen errichtet. Energieeffizienz wurde bei der Planung, Errichtung und Gestaltung des Hauses groß geschrieben.

Bereits beim Betreten des Hauses fühlt man die Offenheit und Großzügigkeit der Räumlichkeiten. Offen und einladend, empfängt das Haus Ihre Bewohner und Gäste. Durch eine Glaswand trennt sich der Vorraumbereich von der wunderschönen Holztreppe und vom Wohnbereich ab, und dennoch empfindet man all diese Flächen als eine gesamte Einheit. Im Eingangsbereich befindet sich die Gästetoilette mit Handwaschbecken. Südöstlich ausgerichtet und somit auch sehr hell und freundlich gestaltet sich das im Gartengeschoß befindliche ca. 13m² große Zimmer mit eigenem Bad mit Dusche und Waschbecken.

Wohlfühlambiente genießt man im großzügigen Wohnbereich mit offener Küche mit Kochinsel und Essplatz. Der zentrale Holzkaminofen ist nicht nur ein schöner und angenehmer Blickfang, zusätzlich liefert er an Übergangstagen und romantischen Abenden wohlige Wärme. Direkt vom Wohn-Essbereich gelangt man auf die wind- und wettergeschützte, teilüberdachte Terrasse.

Sehr einladend ist auch die breite Holztreppe in das Obergeschoß. Im Obergeschoß angelangt, kommt man in den großzügig gestalteten Master-bedroom mit eigener Terrasse, Garderobeschränken, eigener Toilette und einer eigenen exklusiv ausgeführten Badezimmeroase, ausgestattet mit einer großen Dusche, einer Badewanne und einem Doppelwaschbecken. Auch im Master-bedroom spiegelt sich die Offenheit und Großzügigkeit wider. Große Glaselemente lassen auch diese Räume mit Tageslicht durchfluten und gestalten den Master-bedroom hell und freundlich.

Selbstredend ist, dass alle Fenster- und Türenelemente mit elektrischen Außenraffstores bzw. Rollläden versehen sind.

Im Obergeschoß befindet sich ein weiteres großes Zimmer mit ca. 18m², ebenso ein weiteres Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette, sowie ein Abstellraum.

Über die Terrasse im Obergeschoß führt eine Wendeltreppe hinauf auf das Flachdach zur ca. 100m² großen Dachterrasse mit direktem Blick auf das Stift und Rundum-Fernblick. Die hier derzeit provisorisch angebrachten Solarpaneele können auch anders angeordnet werden, um in weiterer Folge die große Dachterrasse (ca. 100m² Gesamtfläche) mit dem fantastischem

Stadt- und Fernblick vollständig nutzen zu können. Hier ist noch jede Menge Gestaltungsfreiraum vorhanden.

Der Technikraum befindet sich im Kellergeschoß. Die Beheizung bzw. im Sommer die Kühlung des Hauses und die Warmwasserversorgung erfolgt über eine hochwertige und energieeffiziente Luft-Wärme-Pumpe der Firma Ochsner. In allen Geschoßen, auch im Kellergeschoß wurden Fußbodenheizungen verlegt. Über diese erfolgt im Sommer auch die Kühlung, zusätzlich aber ist auch eine Klimaanlage vorhanden.

Große Kellerräume, insgesamt misst das Kellergeschoß ca. 100m², bieten Möglichkeiten für Stauraum und Lagerflächen bzw. auch für Fitness- und Hobbyräume. Lichteinfall und Lüftungsmöglichkeiten sind durch die Kellerschachtfenster gegeben.

Ein weiteres Highlight ist sicherlich auch der wunderschön gestaltete Naturpoolbereich. Fast wie selbstverständlich, kann der Pool abends auch beleuchtet werden und erzeugt in Verbindung mit der Terrasse eine sehr harmonische Atmosphäre . Die hohe Mauer zur wenig befahrenen Einbahngasse schützt die Intimität. Im Gartenbereich ist eine automatische Bewässerungsanlage installiert.

Die große Garage bietet Platz für zwei PKW's und zusätzlich auch für Fahrräder und Gartengeräte etc.

Sehr gerne stehe ich, Alexander Ringsmuth, für Fragen zum Objekt bzw. für eine Besichtigung zur Verfügung: +43 676 842 055 100

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap