MODERNE VILLA MIT TRAUMBLICK & POOL



Objektnummer: 3193

Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1925
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	220,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	4
WC:	4
Heizwärmebedarf:	C 61,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	2.950.000,00 €

Provisionsangabe:

106.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Riegler

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
H +43 (1) 533 08 87

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


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO


STANZEL & CO


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO.
IMMOBILIEN


STANZEL & CO.
IMMOBILIEN


STANZEL & CO.
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


1988
PETRUS
POMEROL
STANZEL & CO
IMMOBILIEN


1988
PETRVS
POMEROL
Grand Vin












STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN






STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Großzügige, neuwertige ca. 220m² Villa auf 1.995m² Grund mit traumhaftem Fernblick, großen herrlichen Terrassen und tollem Pool

(Vorzimmer, Wohnesszimmer, Wintergarten, Galerie, Terrassen, Balkone, 4 Schlafzimmer, 4 Bäder, Einliegerwohnung, 4 WCs, 2 Garagenplätze, PKW - Stellplatz)

Ehemaliges Winzerhaus - Sanierung 2022 & 2024

--- Raumhöhe bis zu 3,8m ---

Gartengeschoss:

Vom 20m² großen Vorzimmer gelangt man in das sonnige 30m² Wohnesszimmer mit anschließendem 22m² großen, modernen Wintergarten. Der Wintergarten und das Wohnzimmer sind durch moderne Schiebe - Glastüren mit der 96m² Terrasse verbunden.

Auf der herrlichen Terrasse befindet sich ein schöner Pool.

Zwei Schlafräume, haben den direkten Zugang auf die große Terrasse und jedem der Räume ist ein Badezimmer mit Dusche zugeordnet.

Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC mit Handwaschbecken.

1. Obergeschoss:

An die 24m² große, offen gestaltete Galerie / schöner Arbeitsbereich, schließt eine 43m² große Terrasse mit Traumblick, sowie der 5m² Balkon an. Auch das 12m² große Schlafzimmer verfügt über einen anschließenden 3m² großen Balkon. Von einem 20m² großen Schlafzimmer, gelangt man in ein angrenzendes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Fenster und WC sowie auf eine traumhafte 24m² große Fernblickterrasse.

Des Weiteren gibt es auf dieser Ebene ein Badezimmer mit Wanne und Glasdusche sowie ein separates Gäste-WC.

Keller:

Im Keller ist in einem Wirtschaftsraum die Haustechnik untergebracht und es gibt noch einen zweiten Raum (kann als Einliegerwohnung genutzt werden).

Zusätzlich befindet sich hier ein WC und ein Abstellraum.

2 Garagen sind vorhanden.

2 PKW - Stellplätze gibt es im Außenbereich.

Infrastruktur: Diese Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Klosterneuburgs. Die erhöhte Grünruhelage oberhalb der Weidlinger Straße verbindet entspanntes Wohnen am Rande des Wienerwalds mit einer ausgezeichneten Anbindung an das Stadtzentrum von Klosterneuburg sowie an Wien. Über die nahegelegene Buslinie 401 (Weidling) gelangen Sie in wenigen Minuten direkt zum Bahnhof Klosterneuburg-Weidling (S-Bahn-Linie S40 und Regionalzüge) sowie nach Wien-Heiligenstadt (U4, S-Bahn). Vom Bahnhof Klosterneuburg-Weidling erreichen Sie Wien-Heiligenstadt in rund 8 Fahrminuten. Über die Weidlinger Straße und die Wiener Straße (B14) besteht eine rasche Autoverbindung in die Wiener Innenstadt (ca. 20 Minuten Fahrzeit) sowie auf die Donauufer Autobahn (A22). Entlang der nahegelegenen Weidlinger Straße sowie rund um den Klosterneuburger Stadt- und Rathausplatz sind Supermärkte, Drogerien, Bäckereien (wie die *Bäckerei Dacho*) und Apotheken (darunter die *Apotheke zur Heiligen Agnes* in der Wiener Straße) in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, die Volksschule sowie das Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Klosterneuburg liegen im nahen Umfeld und gewährleisten kurze Wege im Familienalltag. Direkt vor der Haustür laden zahlreiche Wanderwege, Rad- und Mountainbike-Strecken durch den Wienerwald und entlang des Weidlingbachs zu Aktivitäten im Freien ein. Das Freizeitzentrum Happyland (mit Hallen- und Freibad, Wellness, Tennis und Kletterhalle) sowie der Waldseilpark Kahlenberg sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Klosterneuburg überzeugt mit einer hohen Dichte an traditionsreichen Heurigen und Buschenschanken (wie dem *Weingut Kerbl am Weinberg*, *Heuriger Trat-Wiesner*, *Weinschenke Hitzel* oder *Unser Weidlinger*) sowie beliebten Restaurants wie der *Trattoria Castel Nuovo* in der Weidlinger Straße. Das historische Stift Klosterneuburg ergänzt das Angebot als kulturelles Wahrzeichen der Stadt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap