Exklusive Designvilla in bester Lage von Klosterneuburg



Objektnummer: 199396912

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2006
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	468,33 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	3
Terrassen:	3
Keller:	128,27 m²
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	4.300.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge





























Objektbeschreibung

Willkommen in einer exquisiten Designvilla, welche in der grünen Hügellandschaft vor den Toren Wiens in bester Lage von Klosterneuburg auf einem atemberaubenden, sonnigen Südhang eingebettet ist. Die architektonisch anspruchsvolle Gestaltung mit unterschiedlichen Raumhöhen und Niveaus verleiht diesem Zuhause eine einzigartige Note und ein Gefühl von Ruhe und Entspannung. Das großzügige Grundstück am Ende einer Sackgasse erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 6.316 m² und grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet.

Beim angegebenen Kaufpreis in Höhe von € 4.300.000,- ist lediglich das Grundstück, auf welchem sich das Haus befindet, mit einer Fläche von ca. 1.881 m2 enthalten.

Der Kaufpreis der gesamten Liegenschaft mit insgesamt ca. 6.316 m2 beträgt € 5.950.000,-.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem großzügigen und modernen Wohnzimmer, einer offenen Wohnküche der Firma Steininger mit Gaggenau-Geräten sowie einem einladenden Entree mit Gästetoilette und Garderobe. Die komplett verglaste Front des Wohnzimmers öffnet sich zum beheizten 15 m langen Außenpool und der großzügigen, uneinsehbaren Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Garten einlädt. Die edlen Marmorböden der Fa. Breitwieser setzen elegante Akzente, ebenso wie eine hochwertige Marmortreppe mit Glasgeländer, welche in das Obergeschoss mit einer Bibliothek, 3 Schlafzimmern, 2 Bädern und einem Galeriebereich mit einem beeindruckenden Glasschiebedach führt. Die Schlafzimmer bieten jeweils Zugang zu den Balkonen mit Panoramablick ins Grüne.

Die Master Suite im dritten Stock verfügt über ein eigenes Badezimmer, einer Ankleide und eine Terrasse mit herrlichem Blick auf die Grünlandschaft von Klosterneuburg.

Im Untergeschoss laden ein Fitnessraum und eine Dampfsauna zum Entspannen ein. Ein weiteres Gästezimmer mit Bad bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Von der geräumigen Garage mit Platz für 2 PKWs gelangen Sie direkt in das Untergeschoß des Haues.

DIE AUSSTATTUNG

Nachfolgend ein Auszug der exklusiven Ausstattung:

- Neuer Swimmingpool mit Beheizung mittels Luftwärmepumpe
- Großzügige Außenflächen wie Terrassen und Balkone
- Alarmanlage
- Flächendeckende Fußbodenheizung
- Beheizung mittels Gaszentralheizung (Tausch gegen eine Luftwärmepumpe optional möglich)
- Hochwertiger Natursteinbelag der Fa. Breitwieser
- Exklusive Design-Küche aus dem Hause Steininger
- Öffenbares Glasdach über der Galerie im Obergeschoß
- Fitnessraum mit Unterwasserfenster zum Swimmingpool
- Dampfsauna
- aufwendige Gartengestaltung mit einer Vielzahl an Pflanzen der Fa. Kramer und Kramer
- durchdachtes Bewässerungssystem und Rasenmähroboter

Die Lage ist ideal, mit einfachem Zugang zum Stadtzentrum von Klosterneuburg und zur Wiener Innenstadt. Die Villa liegt in einer ruhigen Wohngegend mit exklusiven Villen und ist dennoch nahe an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

DIE LIEGENSCHAFT

Die gesamte Liegenschaft besteht aus insgesamt 3 Grundstücken und bietet verschiedenste Möglichkeiten wie die Erweiterung einer zusätzlichen Villa oder auch einen möglichen Abverkauf von Teilflächen. Die bestehende Villa befindet sich auf einem ca. 1.881m² großen Grundstück. Der östlich davon befindliche Bereich des Gartens befindet sich auf einem gesonderten Grundstück mit ca. 1.719 m². Der oberhalb der Villa befindliche Garten weist eine Grundstücksfläche von ca. 2.716 m² auf und ist als Grünland gewidmet. Dieser Bereich könnte in der Zukunft ggfs. umgewidmet werden und eine weitere zusätzliche Bebauung ermöglichen.

Diese Informationen wurden von Dritten bereitgestellt und unterliegen keiner Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap