Klosterneuburg Ölberg, Luxuriöser Wohnsitz

Objektnummer: 960/68716

Eine Immobilie von s REAL

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

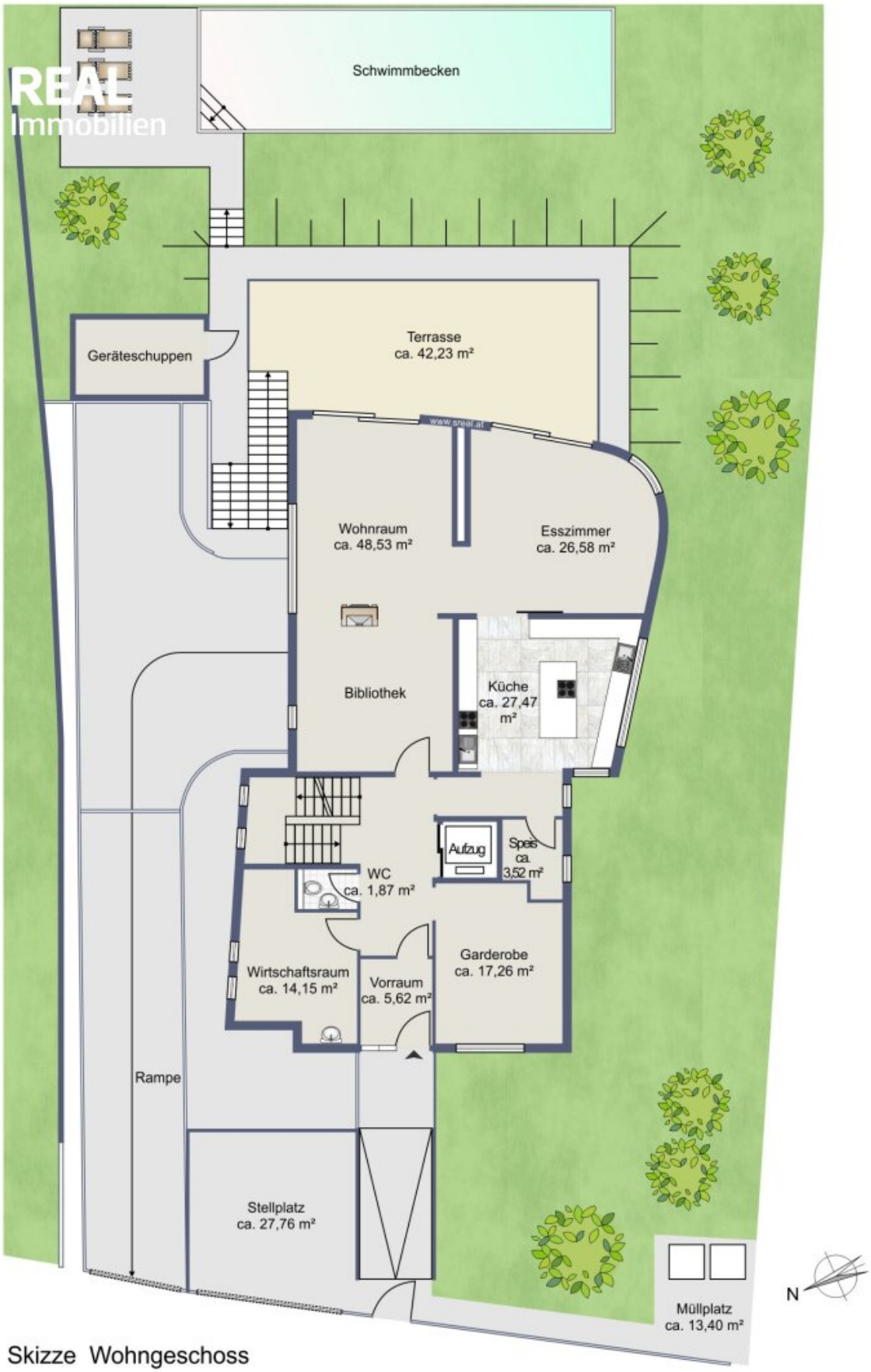
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

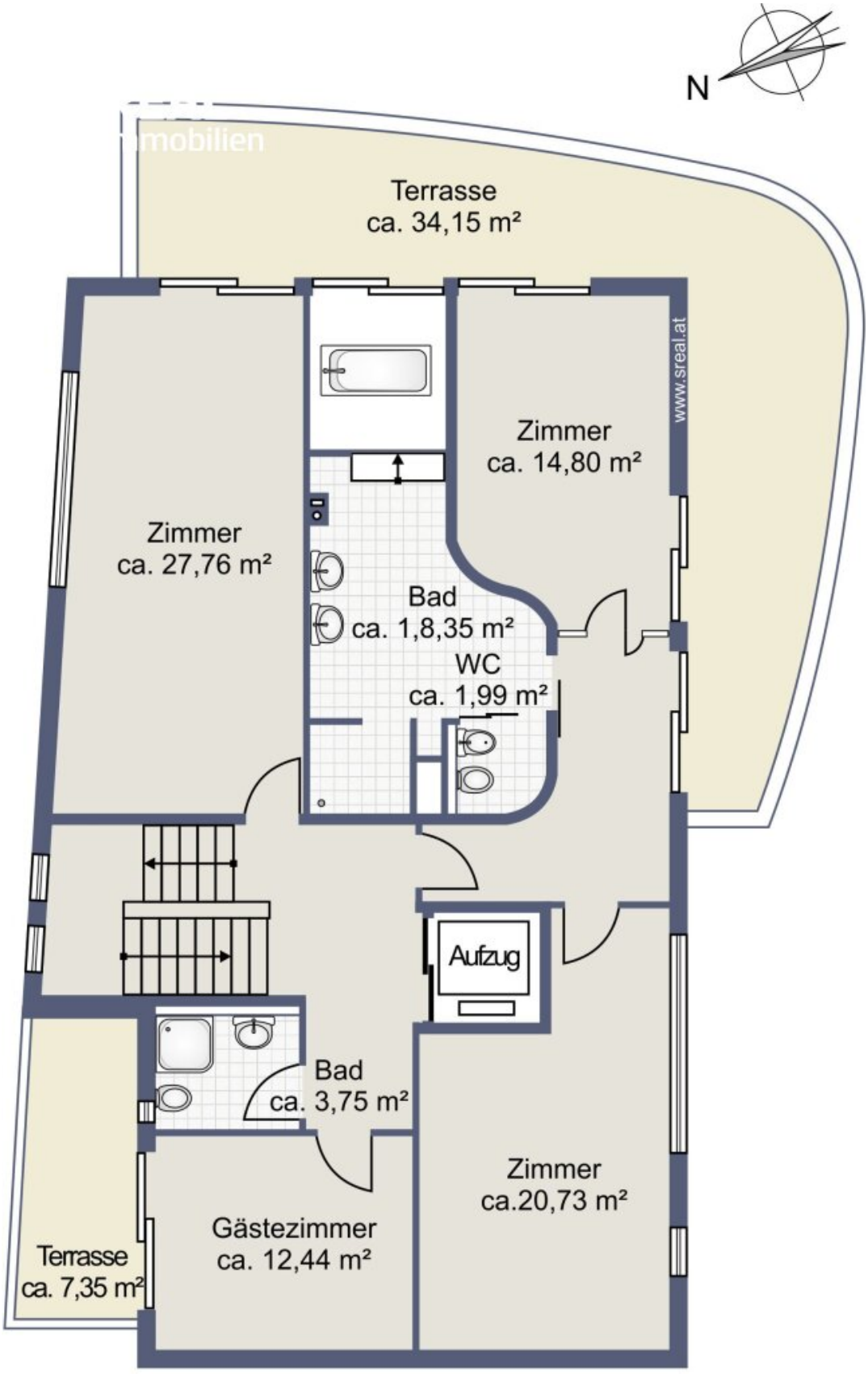
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

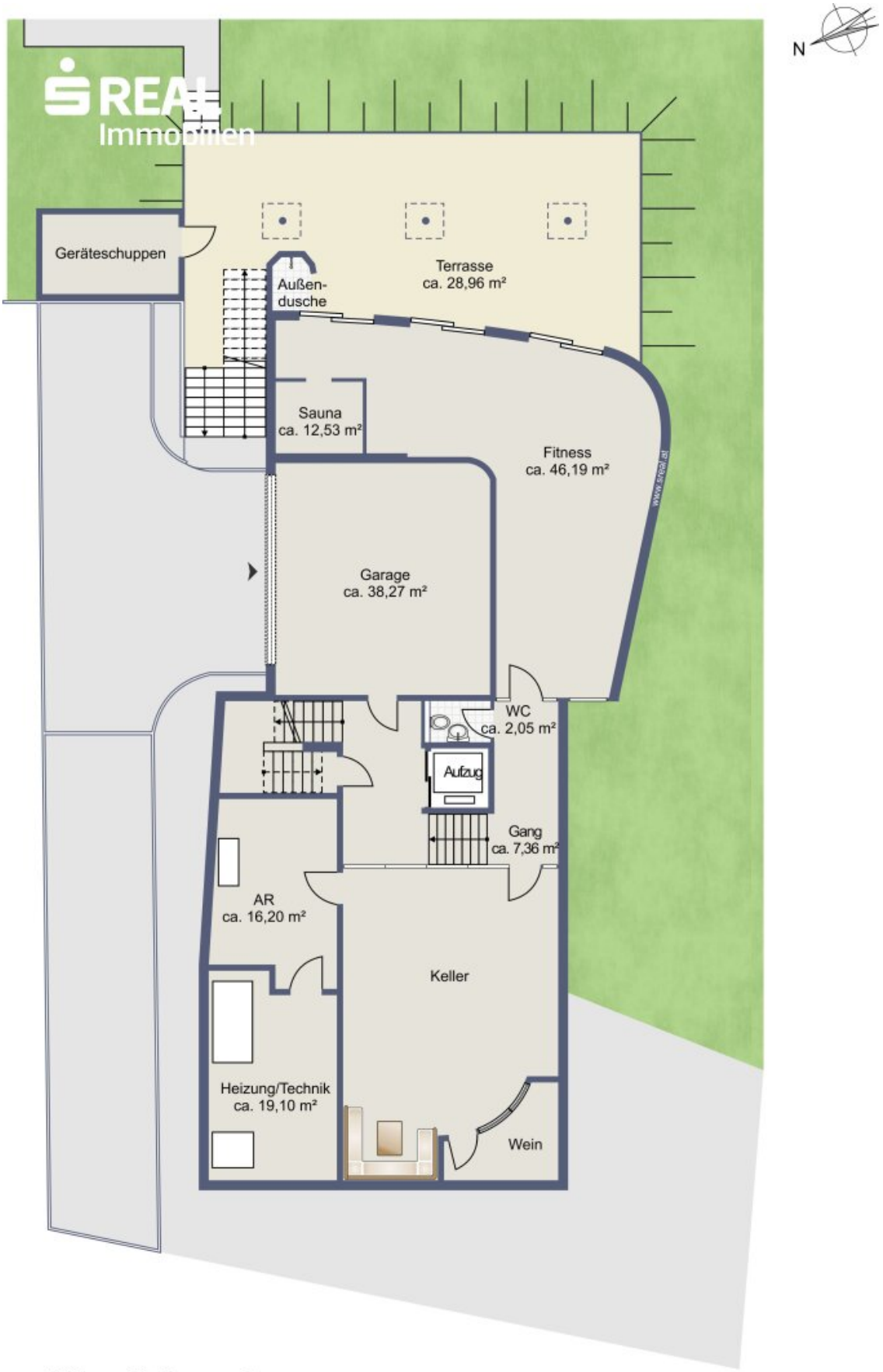
REAL
Immobilien



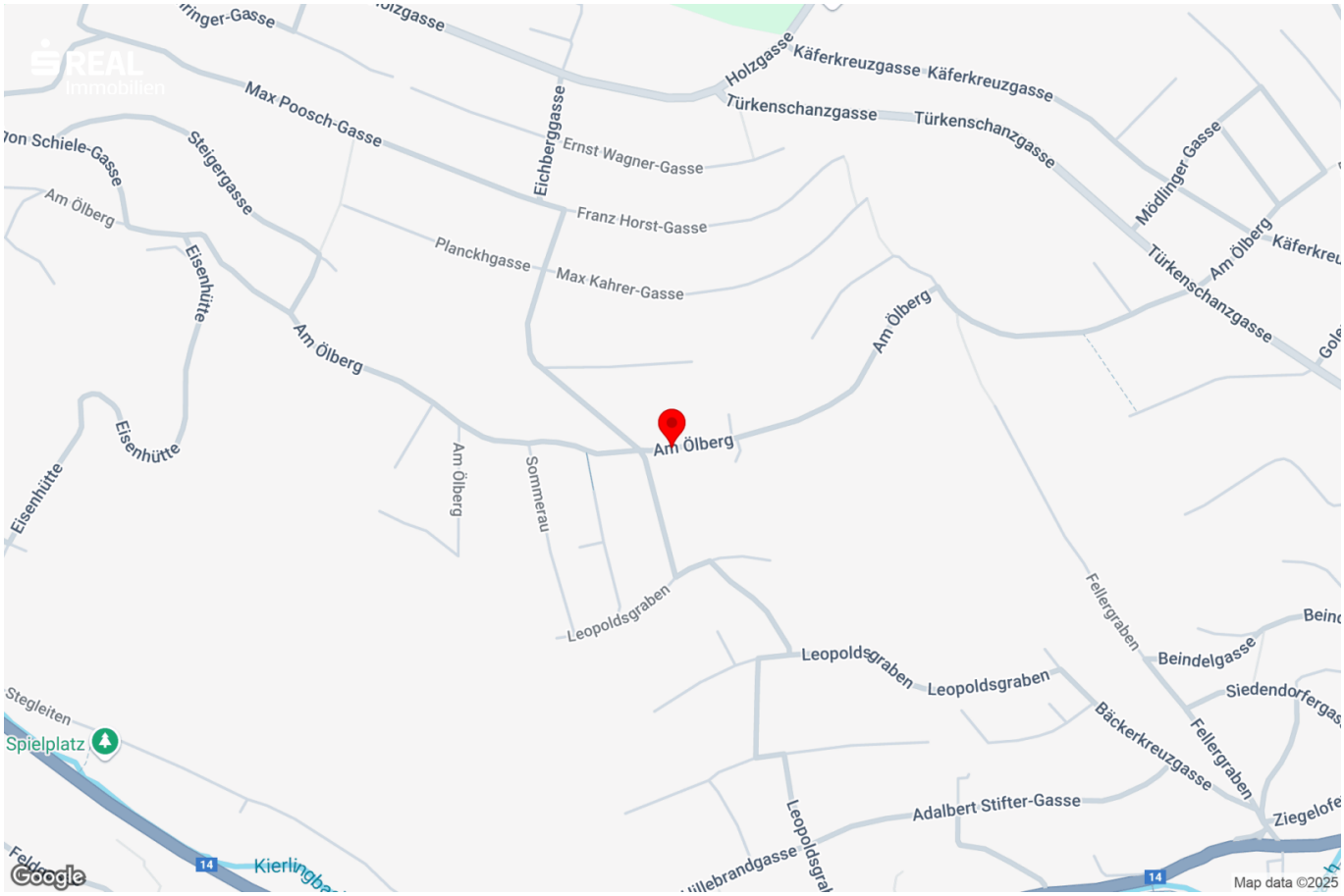
Skizze Wohngeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss


REAL
Immobilien
Holzgasse
Käferkreuzgasse
Türkenschanzgasse
Max Poosch-Gasse
Eichberggasse
Ernst Wagner-Gasse
Franz Horst-Gasse
Planckhgasse
Max Kahrer-Gasse
Steigergasse
Am Ölberg
Eisenhütte
Sommerau
Leopoldsgraben
Fellergraben
Beindelgasse
Siedendorfergasse
Bäckerkreuzgasse
Adalbert Stifter-Gasse
Mödlinger Gasse
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 <500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.