

2.716m2 Grünland - Süd-Hang



Symbolfoto

Objektnummer: 199396953

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	700.000,00 €
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

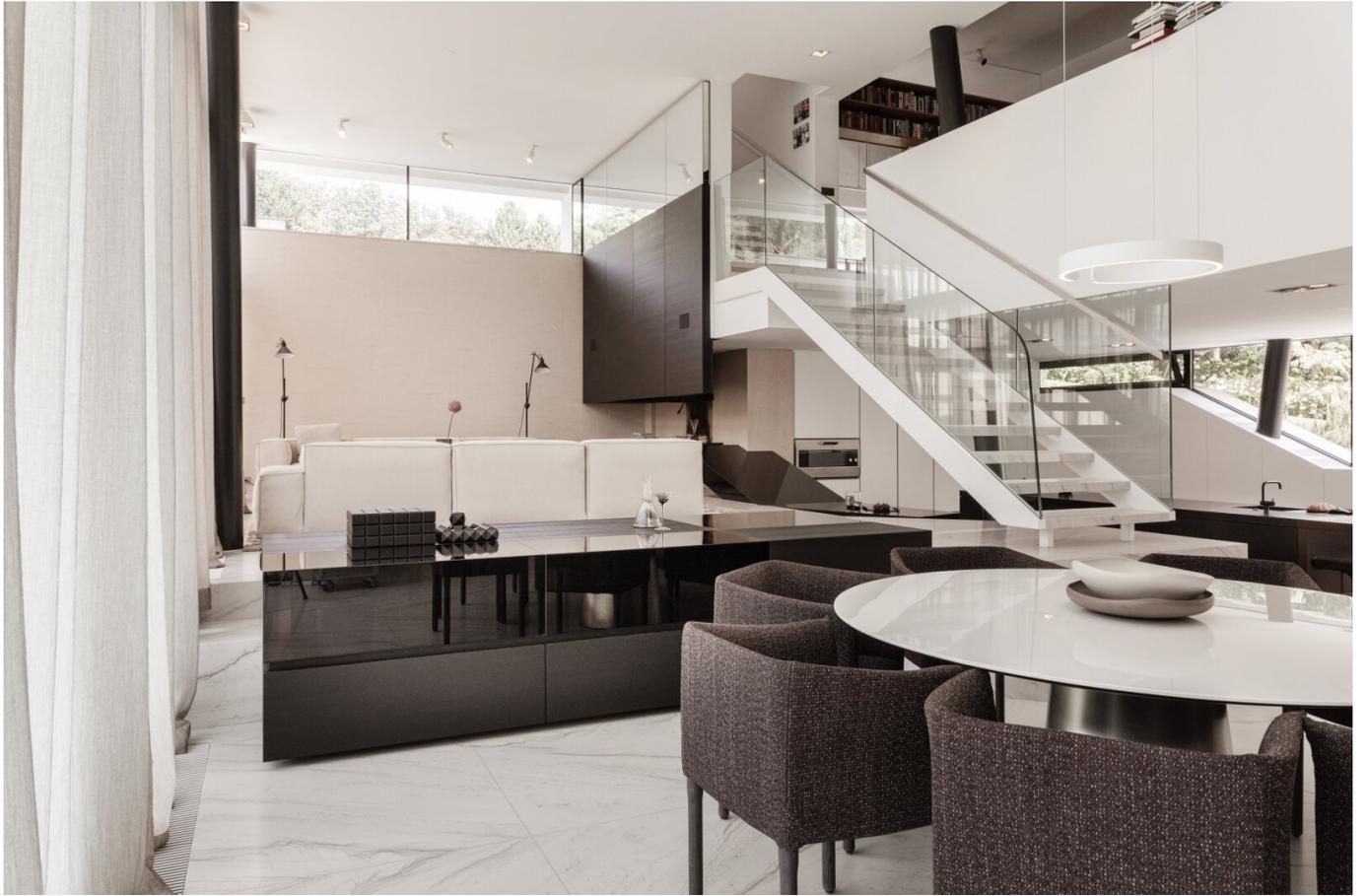
T +43 1 9977290
H +43 660 37 99 66 1

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











Objektbeschreibung

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.

Zum Verkauf gelangt ein als Grünland gewidmetes Grundstück mit ca. 2.716m² in bester Lage von Klosterneuburg.

Das gegenständliche Grundstück wird aktuell als Garten einer Luxusvilla genutzt und kann auf Wunsch abgetrennt und abverkauft werden.

Der Kaufpreis hierfür beträgt € 700.000,- und bietet ein zukünftiges Wertsteigerungspotenzial. Der Gesamtpreis für die Villa inkl. dem gesamten Grundstück mit ca. 6.316 m² beträgt € 5.950.000,-

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.

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 sowie ein prächtiger Baccarat Luster 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 Hauses. Ein charmanter Weinkeller bietet außerdem genügend Platz für Ihre Weinsammlung.

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 Rasenmäroboter

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.

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