Gründerzeit-Villa aus 1901 mit PV-Anlage, Schwimmhalle und Sauna im Klosterneuburger Zentrum

Wohnzimmer und Veranda

Objektnummer: 95032

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1901
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	343,00 m²
Nutzfläche:	448,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	39,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 231,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	1.490.000,00 €

Infos zu Preis:

Quartalsvorschreibung € 530,-- (Abgaben, Wasser, Müll)

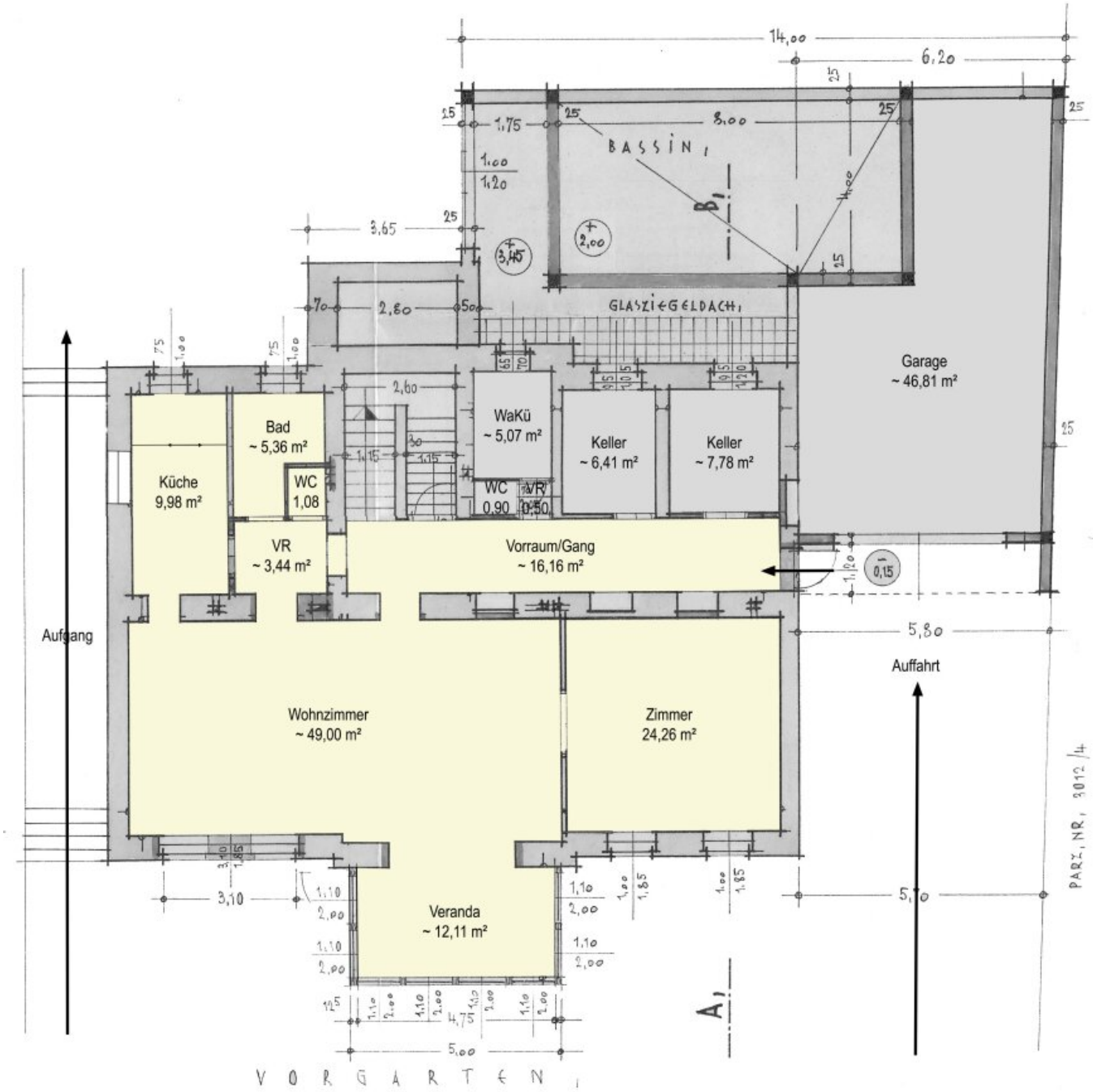
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

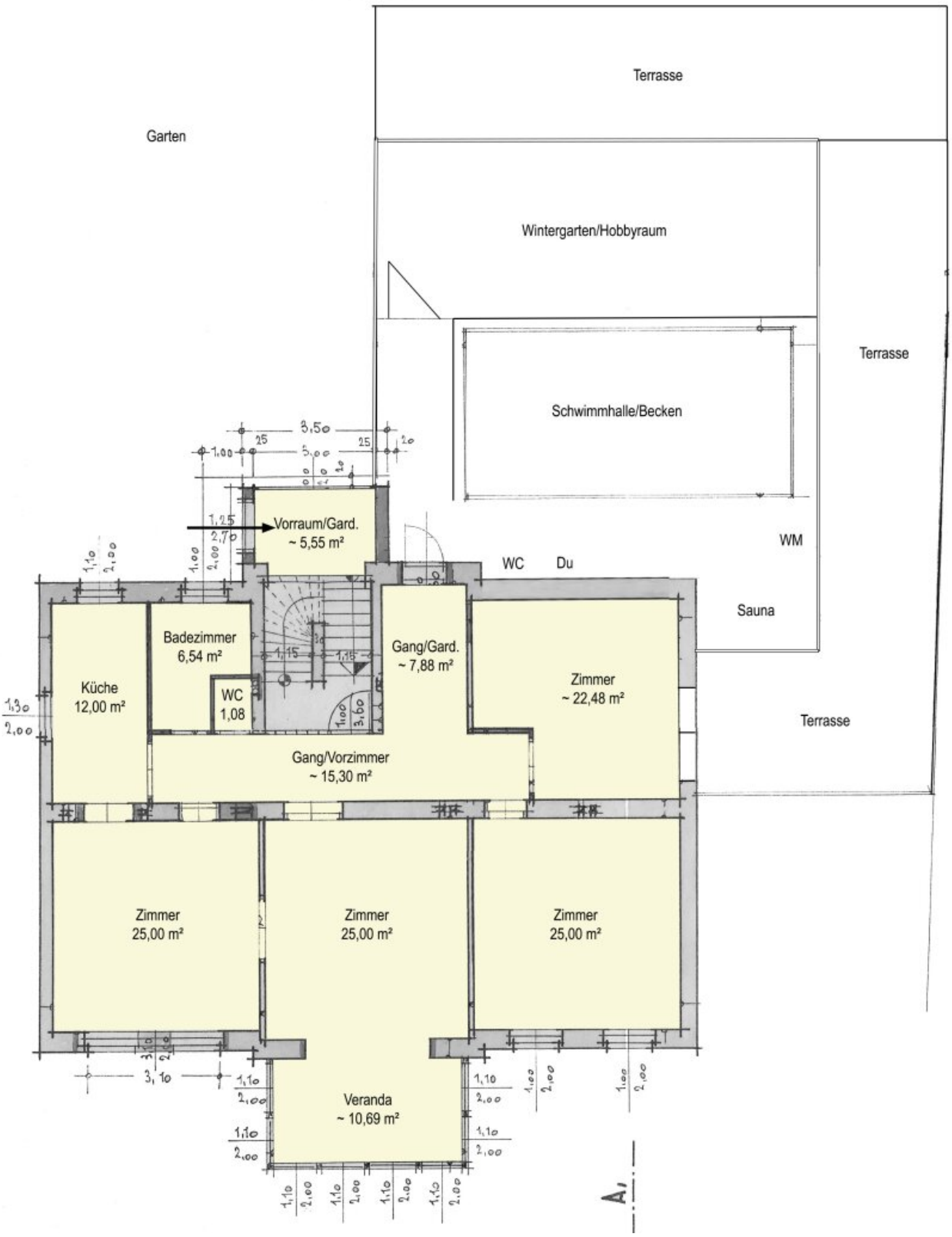
Ihr Ansprechpartner

Mag. Irene Dräxler

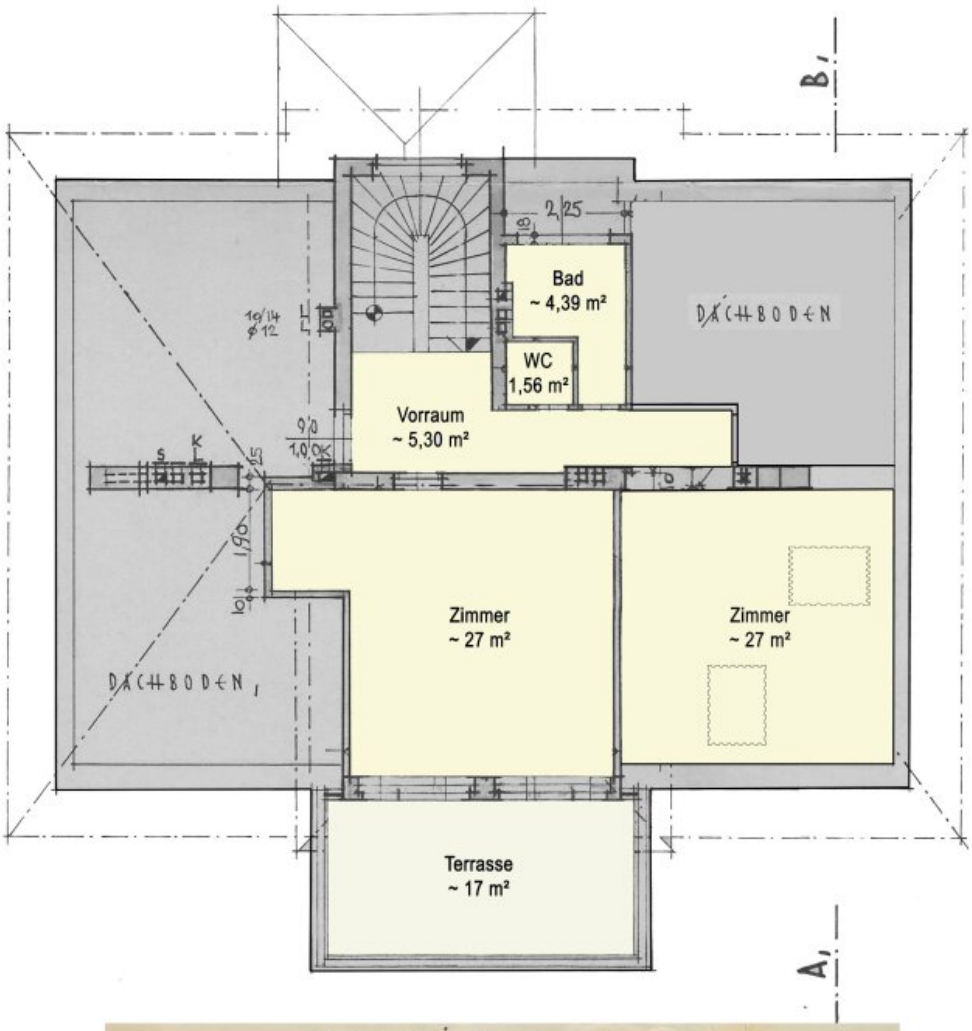
SOUTERRAIN,


14,00
6,20
BASSIN,
B,
GLASZIEGELDACH,
Garage
~ 46,81 m²
Bad
~ 5,36 m²
Küche
9,98 m²
WC
1,08
VR
~ 3,44 m²
WaKü
~ 5,07 m²
WC
0,90
VR
0,50
Keller
~ 6,41 m²
Keller
~ 7,78 m²
Vorraum/Gang
~ 16,16 m²
Aufgang
Wohnzimmer
~ 49,00 m²
Zimmer
24,26 m²
Auffahrt
Veranda
~ 12,11 m²
A,
VORGARTEN,
PARZ. NR. 3012/4

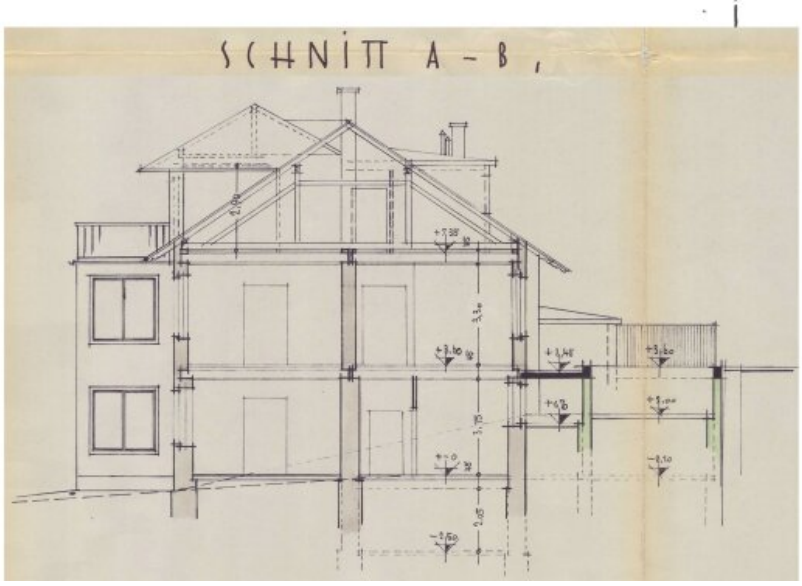
HOCHPARTERRE



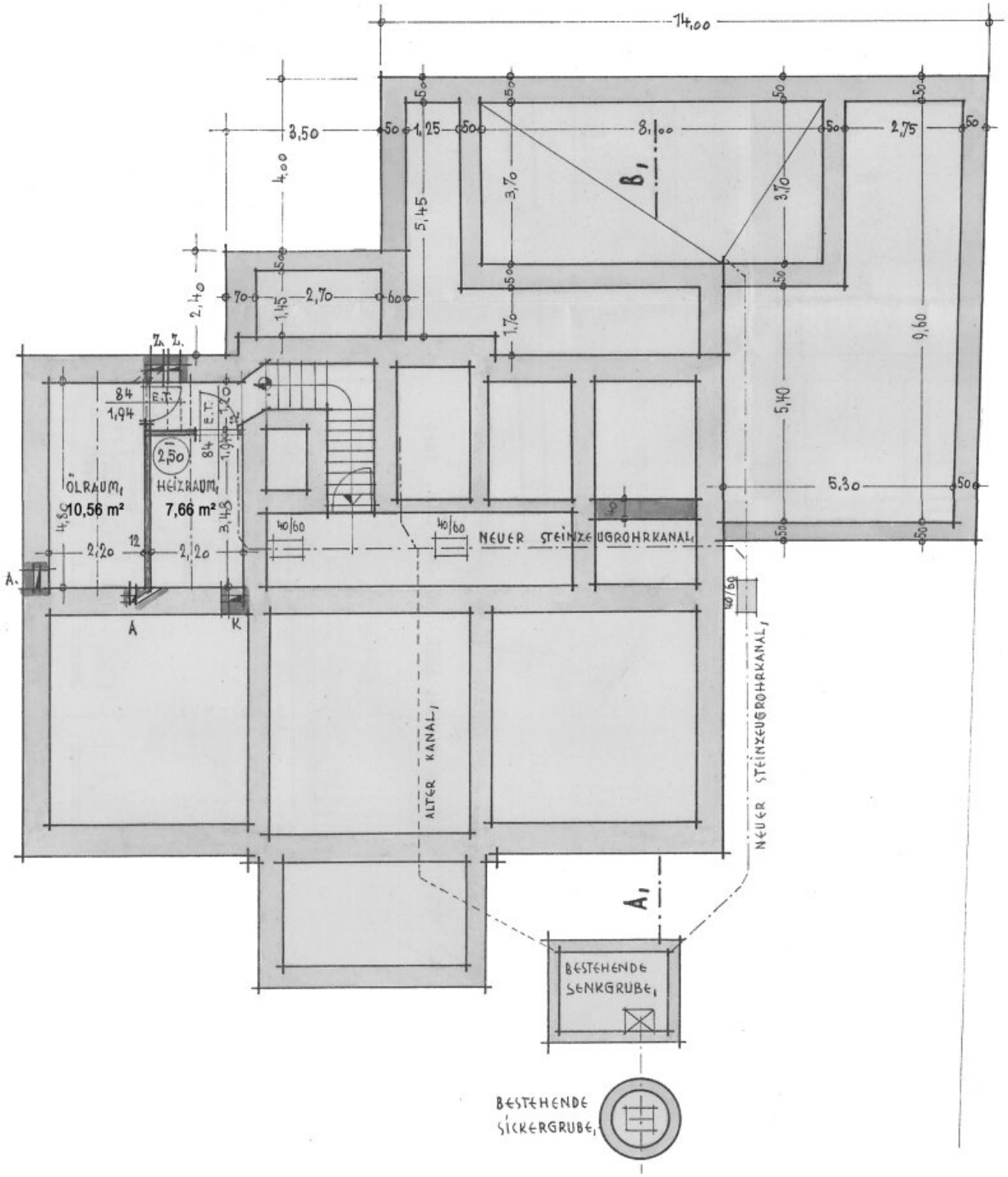
DACHGESCHOSS,



SCHNITT A - B,



KELLERGESCHOSS,



Objektbeschreibung

Diese **großzügige Villa** wurde im Jahre **1901 errichtet** und befindet sich heute auf einem **fast 1.800 m² großen Grundstück mit Fernblick im Zentrum Klosterneuburgs.** Mit einer Wohnfläche von 343 m², die sich auf drei Stockwerke verteilen, ist dieses Haus **perfekt für eine große Familie** oder diejenigen, die viel **Platz für Gäste** wünschen, geeignet. Bei Umbau- und Modernisierungsarbeiten im Jahre 1968 wurde das Haus um eine **geräumige Garage** sowie eine **Schwimmhalle mit Wintergarten und Sauna** ergänzt.

Über die Auffahrt gelangt man direkt zur Garage, gleich daneben befindet sich der Eingang in das **Souterrain** der Villa, das sowohl **ca. 121 m² Wohnfläche** als auch, hangseitig untergebracht, zwei Kellerräume und eine Waschküche bietet. Die **eigenständige Wohneinheit** unterteilt sich in einen zentralen Gang mit Zugang zu einem fast 50 m² großen Wohnzimmer, einer angeschlossenen Veranda und ein Schlafzimmer, ein kleiner Vorraum erschließt weiters Küche, Badezimmer und WC.

Eine Treppe führt hinauf in das **Hochparterre,** das auch über einen weiteren, **zweiten Zugang von der Straße** aus **direkt** betreten werden kann. Diese Etage mit **rund 157 m² Wohnfläche** unterteilt sich in das zentrale Vorzimmer, Küche, Bad, separates WC und insgesamt vier Zimmer, nämlich Speisezimmer, Wohnzimmer mit Veranda und zwei Schlafzimmer. Vom nördlich gelegenen Schlafzimmer gelangt man auf eine Terrasse.

Ein Gang führt vom Vorzimmer direkt in die **Schwimmhalle,** die auch Sauna, Dusche und ein WC beherbergt. Das **Schwimmbecken** wurde im Jahre **2021 komplett saniert.** Es wurde eine Folie von *Alcor Plan*, Filter- und Wärmepumpe, sowie Wärmetauscher von *Astral* sowie eine Salz- und PH-Anlage von *Saltmaster* eingebaut und alles neu verrohrt. Die Schwimmhalle wurde gartenseitig um einen **riesigen Wintergarten** erweitert, der sich auch ideal als Hobbyraum eignet. Auf dem Hallendach hat man in den letzten beiden Jahren eine **Photovoltaikanlage mit 36 Solarpaneelen, 14,4kWh Leistung** und einer **Batterie mit 15 kW-Speicher** errichtet.

Sämtliche Wohnräume in Souterrain und Hochparterre sind mit wunderschönen **Fischgrät-Parkettböden** und den für die Gründerzeit **typischen Doppelflügel- bzw. Holzkassettentüren** ausgestattet. Das Souterrain hat eine Raumhöhe von 3,15 m, das Hochparterre von 3,30 m. Das Dachgeschoß wurde teilweise ausgebaut und bietet jetzt zwei weitere Zimmer, Bad und WC sowie zwei Rohdachböden, die als Stauraum dienen. Von der Terrasse des östlich ausgerichteten Zimmers genießt man einen **tollen Fernblick bis hinüber zu den Stammersdorfer Weinbergen** sowie nach Süden auf **Leopoldsberg und Kahlenberg.**

Die Lage der Villa ist einfach perfekt. Sie ist nur **wenige Gehminuten vom Bahnhof Klosterneuburg-Weidling** entfernt, der direkte Bus- und Bahnverbindungen nach Wien bietet, das man je nach Verkehrsmittel in 5 bis 15 Minuten erreicht. Diese **Nähe zu Wien** macht

Klosterneuburg auch zu einem **idealen Ort für Pendler.** In der Nähe befinden sich auch Arzt, Apotheke, Schulen, ein Kindergarten, ein Supermarkt und eine Bäckerei. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist somit in unmittelbarer Nähe.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap