Ihre Traumvilla am Hotspot von Klosterneuburg

Objektnummer: 5660/7246

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	379,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	6
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	3.290.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

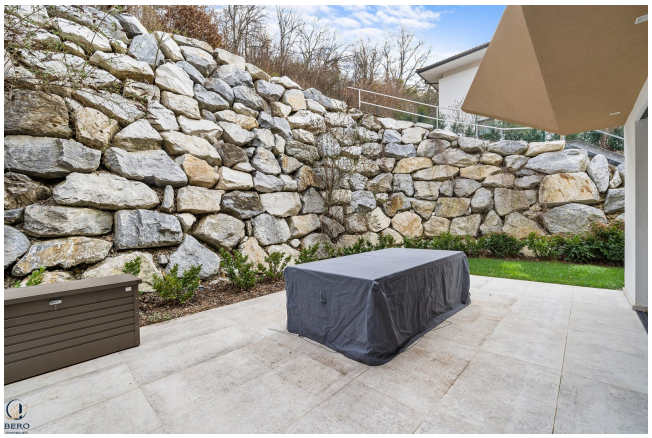
Bero Immobilien

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64

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

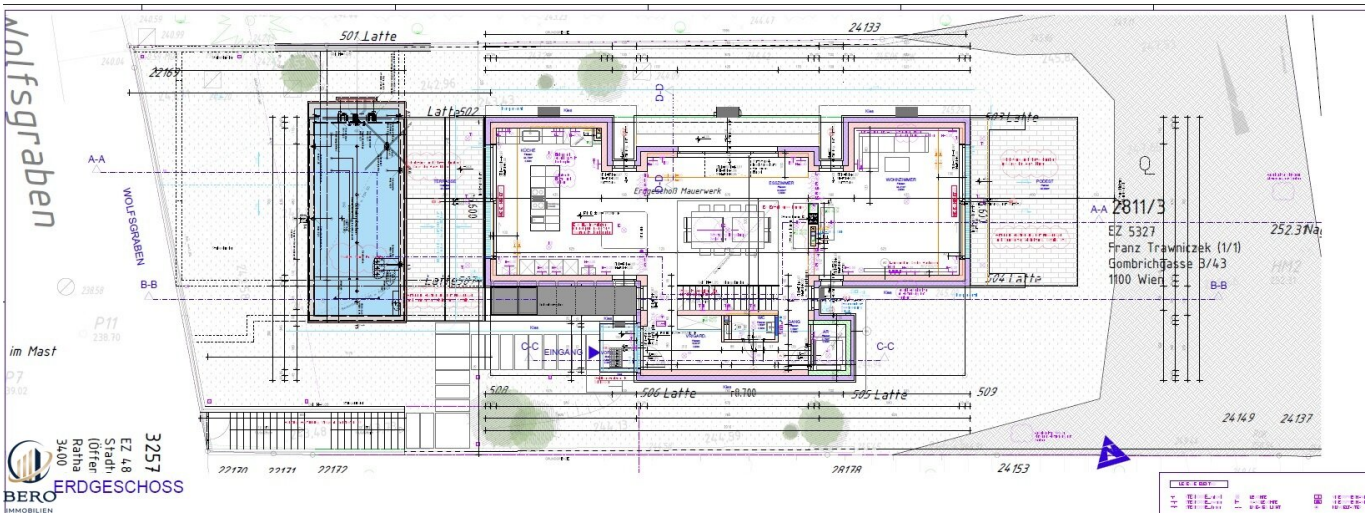
BERO

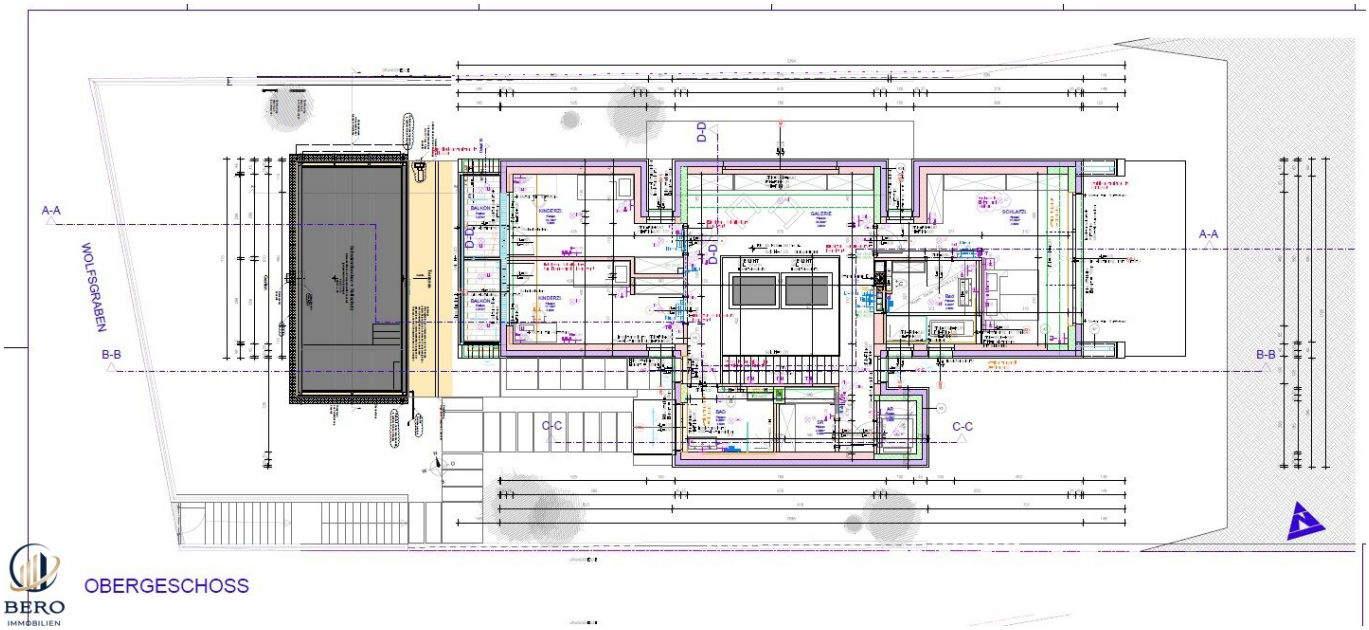


GABRIELS

BERO
IMMOBILIEN

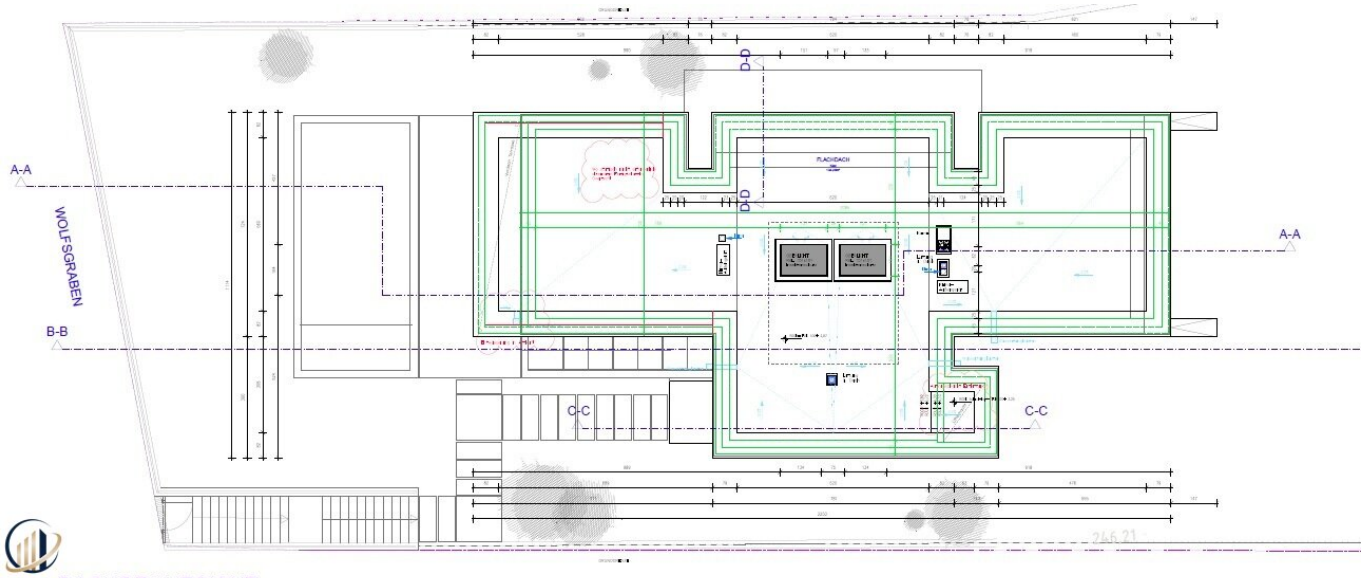
BERO
IMMOBILIEN


Wolfsgraben
WOLFSGRABEN
501 Latte
24133
22169
Latte 502
Erdgeschoß Mauerwerk
A-A
B-B
C-C
EINGANG
506 Latte
505 Latte
509
24149
24137
24153
2811/3
EZ 5327
Franz Trawniczek (1/1)
Gombrichgasse 3/43
1100 Wien
im Mast
3257
EZ 48
Stadt
Löffer
Ratha
3400
ERDGESCHOSS
BERO
IMMOBILIEN



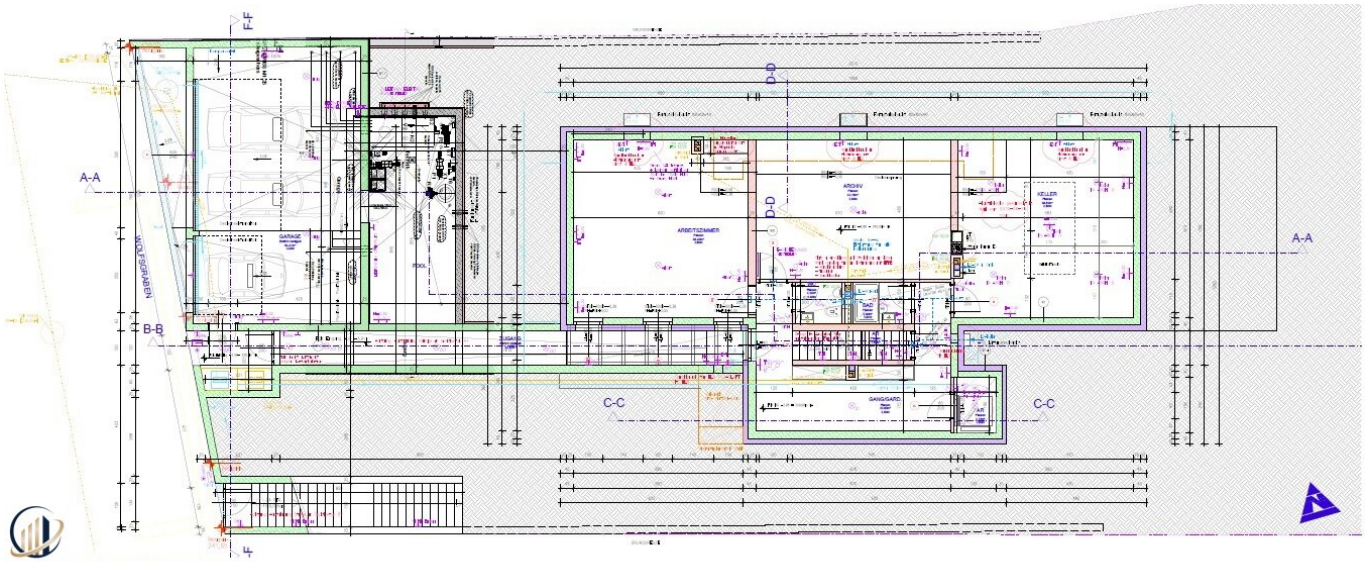
BERO
IMMOBILIEN

OBERGESCHOSS



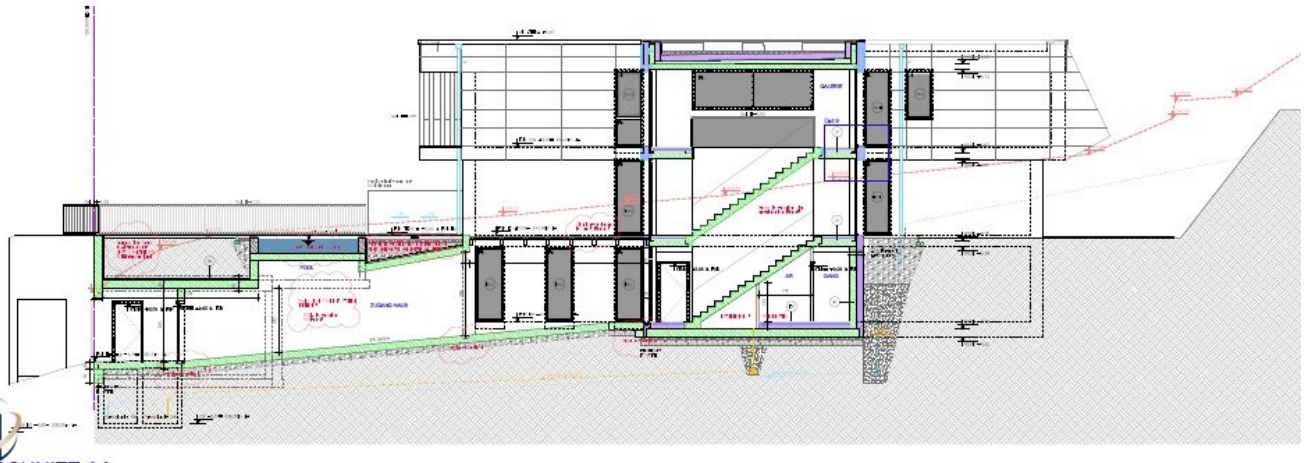
BERO IMMOBILIEN

DACHDRAUFSICHT



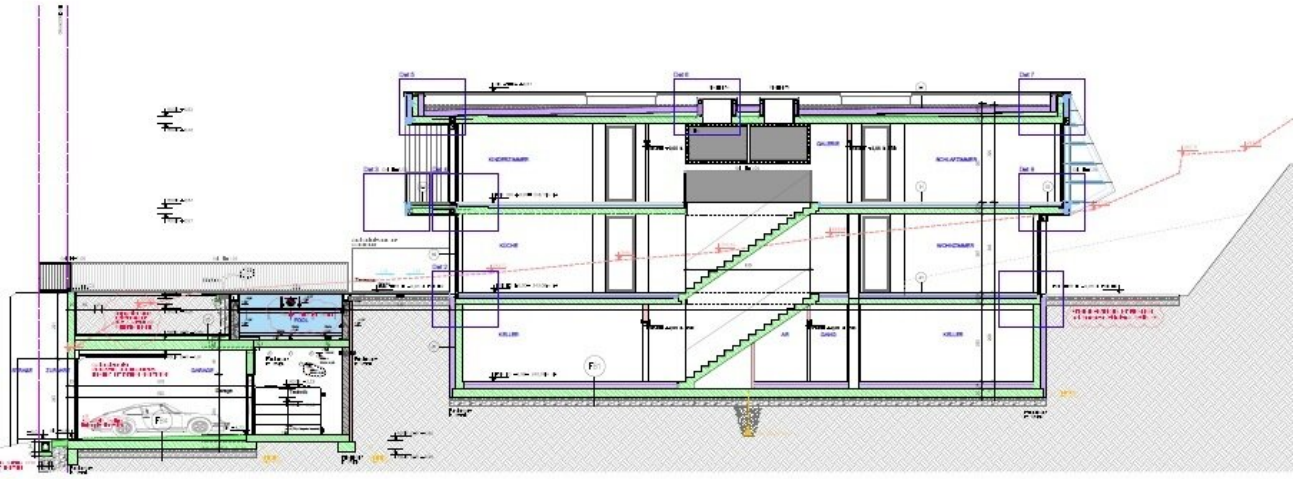
BERKELLERGESCHOSS

IMMOBILIEN



SCHNITT AA

BERO
IMMOBILIEN



SCHNITT BB

BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Hügellandschaft von Klosterneuburg, am Rande von Wien, erwartet Sie diese exklusive Villa aus dem Jahr 2020 – ein architektonisches Highlight, das zeitlose Eleganz, moderne Technik und höchsten Wohnkomfort vereint. Die Liegenschaft bietet ein ideales Zuhause für Familien, die naturnahes Wohnen in ruhiger Umgebung mit der Nähe zur Großstadt verbinden möchten.

Lage & Lebensqualität

Die Villa befindet sich in einer besonders begehrten, absolut ruhigen Wohnlage in Klosterneuburg – umgeben von Natur, eingebettet in sanfte Hügel und nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder einfach zum Innehalten ein. Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Das Zentrum von Klosterneuburg sowie die Wiener Innenstadt sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe – eine perfekte Kombination aus urbaner Lebensqualität und ländlicher Ruhe.

Die Immobilie im Überblick

Grundstück: ca. 2.300 m² – sonnig, gepflegt und großzügig angelegt.

Erdgeschoss (ca. 125 m²):

Ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten schafft ein offenes Raumgefühl. Der beheizte Pool, eine hochwertige Designküche sowie die überdachte Grillterrasse mit Morgensonne garantieren entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Obergeschoss (ca. 117 m²):

Hier erwarten Sie zwei helle Kinderzimmer – jeweils mit Balkon – sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und separatem WC. Das ostseitige Elternschlafzimmer verfügt über ein eigenes, luxuriöses Bad. Eine offene Galerie bietet zusätzlichen Raum für Kreativität oder Rückzug.

Untergeschoss (ca. 136 m²):

Perfekt durchdacht für vielseitige Nutzung: ein großzügiges Arbeitszimmer, ein Hobbyraum, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie mehrere Technik-, Wirtschafts- und Abstellräume

sorgen für maximalen Komfort und Ordnung.

Garage:

Bietet Platz für bis zu drei Fahrzeuge. Im hinteren Bereich befindet sich zudem der Technikraum für den Pool.

Technik & Ausstattung:

- Fußbodenheizung und -kühlung mittels umweltfreundlicher Erdwärme
- Hochwertige Bauweise mit edlen Materialien
- Lichtschacht für optionalen Lifteinbau vorbereitet
- Modernste Haustechnik für energieeffizientes und komfortables Wohnen

Diese Villa ist ein perfekter Rückzugsort für alle, die die Ruhe der Natur genießen möchten, ohne auf urbane Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Ein Zuhause, das in jeder Hinsicht begeistert – stilvoll, funktional und zukunftssicher.

Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich vorzustellen!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap