traumhafte Villa mit Charme in Klosterneuburg - Stil / Charme / Ambiente



Objektnummer: 5660/7246

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

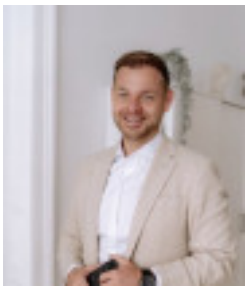
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
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:	2.490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Nagel

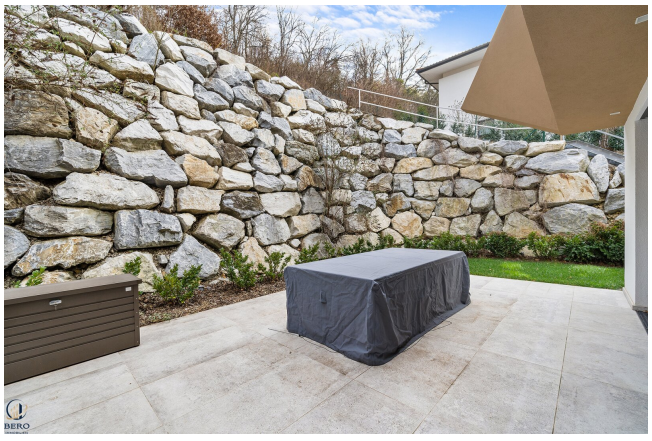
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/Top 2
1010 Wien












GABRIELS



















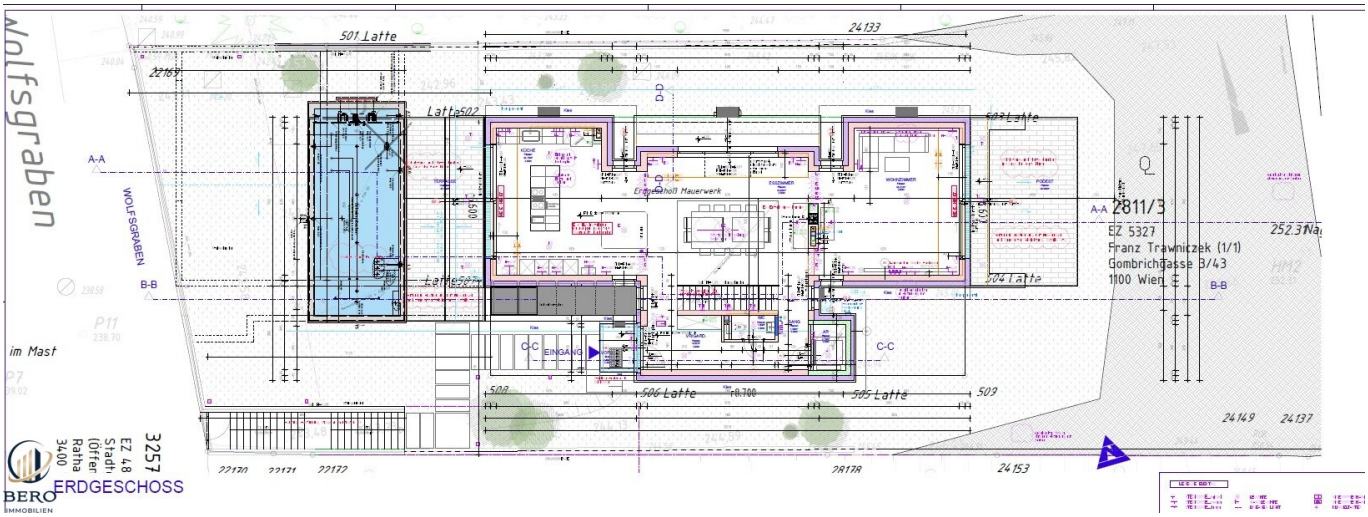


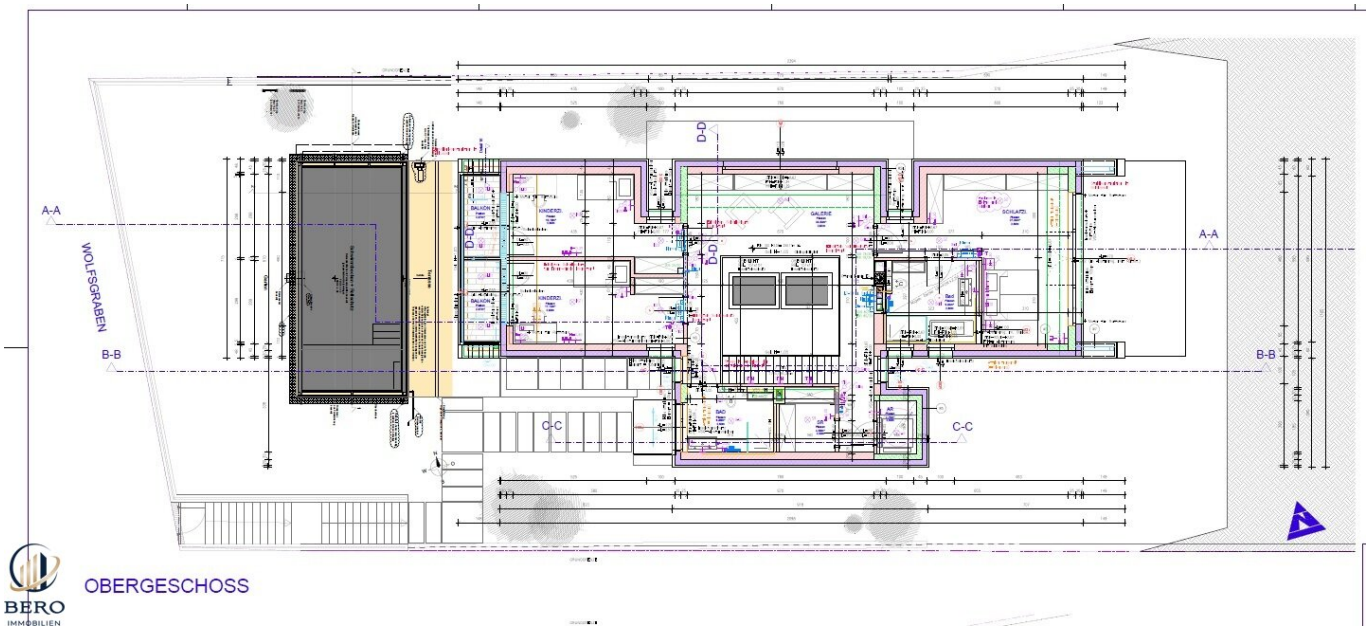






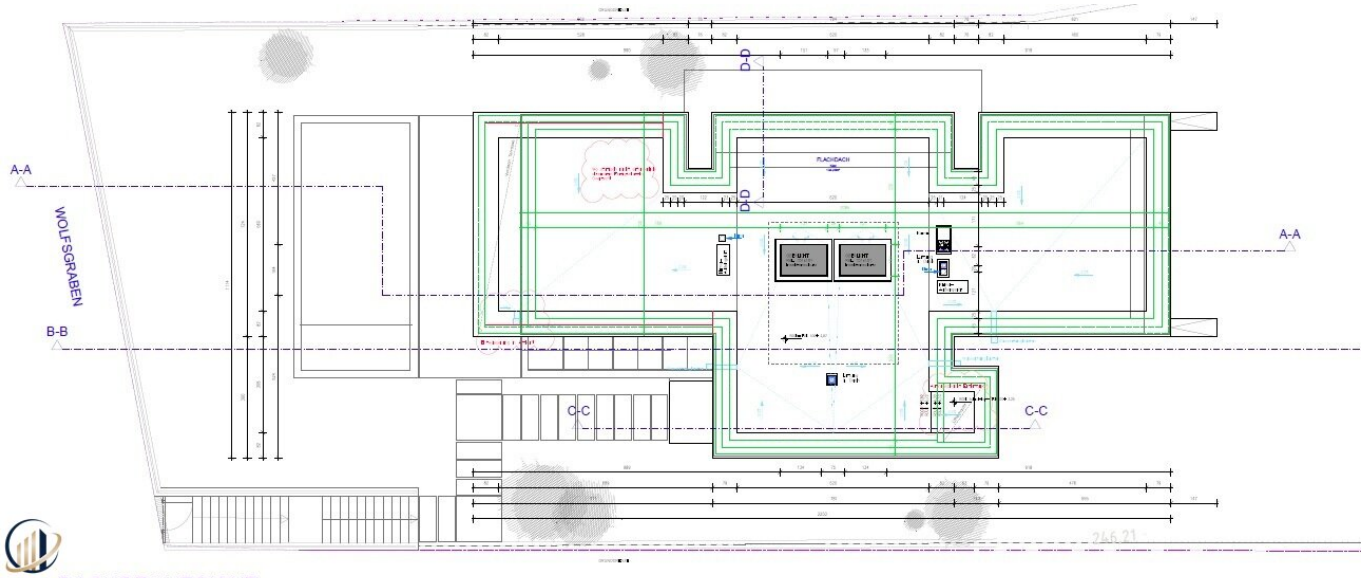



Wolfsgraben
WOLFSGRABEN
501 Latte
24133
Latte502
504 Latte
A-A
B-B
C-C
EINGANG
506 Latte
505 Latte
503
im Mast
2811/3
EZ 5327
Franz Trawniczek (1/1)
Gombrichgasse 3/43
1100 Wien
24149
24137
24153
3257
EZ 48
Stadt
Löffer
Ratha
3400
BERO
IMMOBILIEN
ERDGESCHOSS



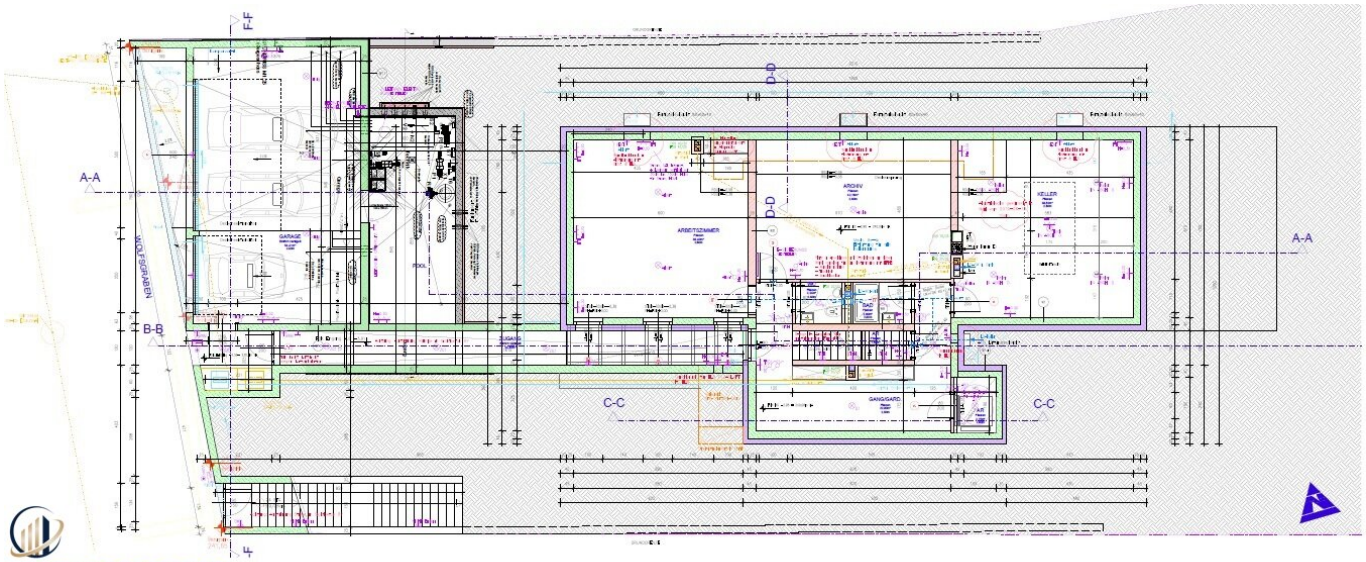
BERO
IMMOBILIEN

OBERGESCHOSS

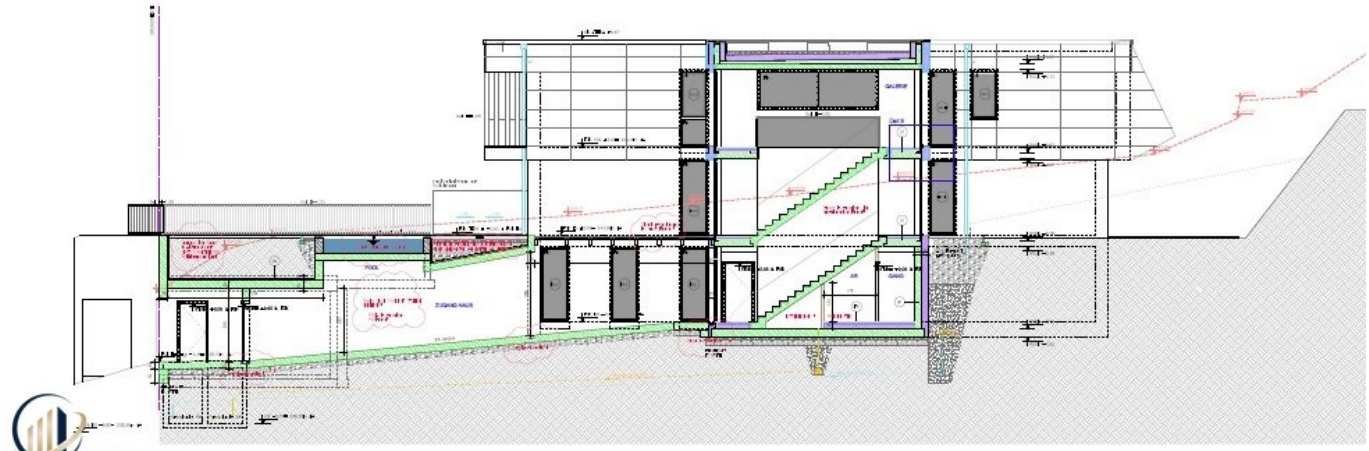


BERO IMMOBILIEN

DACHDRAUFSICHT

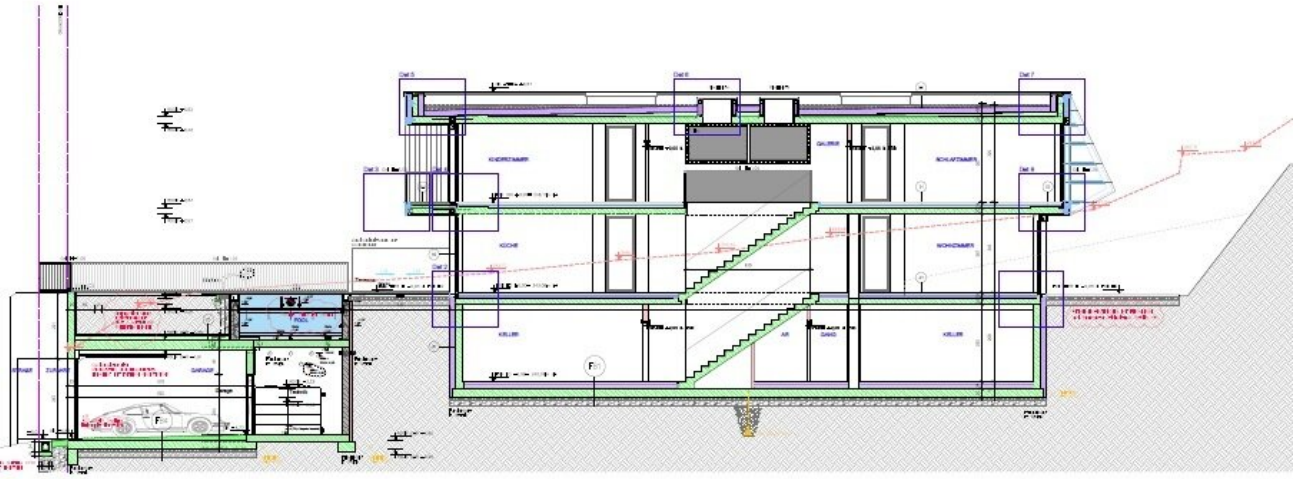


BERKELLERGESCHOSS



SCHNITT AA

BERO
IMMOBILIEN



SCHNITT BB

BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

EIN ZUHAUSE WIE KEIN ANDERES – EXKLUSIVE FAMILIENVILLA MIT POOL, SPEKTAKULÄREM BERG-WHIRLPOOL UND WEITBLICK IN KLOSTERNEUBURG

Ein besonderer Ort für die schönsten Momente des Lebens – wo Familie, Eleganz und Lebensgefühl zuhause sind.

Manche Häuser sind einfach schön. Andere berühren einen vom ersten Augenblick an. Diese außergewöhnliche Villa in Klosterneuburg gehört zweifellos zur zweiten Kategorie.

Hier erwartet Sie nicht einfach eine Immobilie, sondern ein Zuhause mit besonderem Charakter – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen, gemeinsame Erinnerungen entstehen und jeder Tag ein Stück Lebensqualität bereithält.

Eingebettet in eine idyllische Hügellandschaft und nur wenige Minuten von Wien entfernt, vereint diese Villa stilvolle Architektur, großzügige Wohnbereiche, Privatsphäre und ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Auf einem rund 2.313 m² großen Grundstück präsentiert sich die im Jahr 2020 errichtete Villa mit rund 378 m² Wohn- und Nutzfläche als ganz besonderes Familienrefugium.

EIN ZUHAUSE, IN DEM FAMILIE IM MITTELPUNKT STEHT

Das Herzstück der Villa ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die hochwertige Designküche bildet den stilvollen Mittelpunkt des Hauses – ein Ort für gemeinsame Frühstücke, gemütliche Abendessen und lange Gespräche mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Kinderzimmer mit jeweils eigenem Balkon sowie ein großzügiges Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer. Eine offene Galerie bietet zusätzlichen Raum für individuelle Wünsche – ob als Bibliothek, Homeoffice oder gemütlicher Rückzugsort.

Hier hat jeder seinen Platz und dennoch findet das Familienleben immer wieder zusammen. Genau das macht ein Zuhause aus.

EIN GARTEN WIE EIN PRIVATES URLAUBSPARADIES

Das weitläufige Grundstück bietet Raum für alles, was das Leben schöner macht.

Der beheizte Pool lädt an warmen Sommertagen zum Abkühlen und gemeinsamen Spielen ein. Die großzügige Terrasse und die überdachte Grillterrasse schaffen den perfekten Rahmen

für unvergessliche Sommerabende, fröhliche Familienfeste und entspannte Stunden mit Freunden.

Doch das wohl außergewöhnlichste Highlight dieser Villa befindet sich direkt im Berg:

WELLNESS MIT WEITBLICK – EIN WHIRLPOOL DER BESONDEREN ART

Direkt in den Berg integriert, erwartet Sie ein außergewöhnlicher Whirlpool mit beeindruckendem Weitblick über die umliegende Landschaft.

Ein eigens angelegter, beleuchteter Zugangsweg führt zu diesem ganz besonderen Rückzugsort. Gerade in den Abendstunden entsteht hier eine einzigartige Atmosphäre.

Während die Landschaft langsam zur Ruhe kommt, genießen Sie wohltuende Entspannung, einen herrlichen Ausblick und die Gewissheit, genau dort zu sein, wo Sie sein möchten.

Ein privater Wellnessbereich, der diese Villa unverwechselbar macht und den man in dieser Form nur äußerst selten findet.

KOMFORT, GROSSZÜGIGKEIT UND PRIVATSPHÄRE

Die Villa erstreckt sich über drei Ebenen und bietet vielfältige Möglichkeiten, Familienleben, Arbeiten und Erholung harmonisch miteinander zu verbinden.

Eine rund 54 m² große Garage, zusätzliche Abstellräume und großzügige Außenflächen ergänzen das Angebot. Die im Jahr 2020 errichtete Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten, neuwertigen Zustand.

KLOSTERNEUBURG – WO NATUR UND STADT AUFEINANDERTREFFEN

Das begehrte Sachsenviertel verbindet idyllisches Wohnen mit Ruhe, Privatsphäre und der Nähe zur Bundeshauptstadt Wien.

Hier genießen Sie die Vorzüge eines Lebens im Grünen und schaffen für Ihre Familie ein Umfeld, in dem Kinder Platz zum Aufwachsen haben und Erwachsene einen Ort zum Durchatmen finden.

Eine Wohnlage, die Lebensqualität und Stadtnähe auf besondere Weise vereint.

EINE GELEGENHEIT, DIE MAN NICHT JEDEN TAG FINDET

Es ist die Summe all dieser Besonderheiten, die diese Villa so außergewöhnlich macht: das großzügige Grundstück, die familienfreundliche Raumaufteilung, die stilvollen Wohnbereiche, der beheizte Pool und nicht zuletzt der spektakuläre, direkt in den Berg integrierte Whirlpool

mit Weitblick.

Eine solche Kombination aus Lage, Grundstücksgröße, Ausstattung und besonderem Wohngefühl ist eine echte Rarität. Vergleichbare Möglichkeiten werden sich in Zukunft nur äußerst selten ergeben.

Vielleicht ist es genau der Ort, an dem Ihre Kinder ihre schönsten Kindheitserinnerungen sammeln. An dem Freunde gerne zu Besuch kommen, Sommerabende länger dauern als geplant und Sie jeden Tag aufs Neue gerne nach Hause kommen.

Diese Villa ist mehr als eine Immobilie. Sie ist ein Lebensgefühl – und eine einmalige Gelegenheit, sich einen ganz besonderen Wohntraum zu erfüllen.

KAUFPREIS UND PERSÖNLICHE BESICHTIGUNG

Der Kaufpreis wird bewusst auf Verhandlungsbasis angeboten. Die konkrete Preisvorstellung und die individuellen Möglichkeiten werden im Rahmen eines persönlichen Gesprächstermins gemeinsam mit unserem Immobilienexperten Herrn Nagel besprochen.

Wir laden Sie herzlich ein, diese außergewöhnliche Villa persönlich kennenzulernen. Denn manche Dinge lassen sich nicht auf Bildern vermitteln – man muss sie selbst erleben.

Bei einem Besichtigungswunsch stehen wir jeden Freitag von 15:00UHr - 19:00Uhr zur Verfügung da der Eigentümer die Villa bewohnt.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen.

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
Bank <1.000m
Geldautomat <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