Einzigartige Einfamilienvilla am Ölberg, Klosterneuburg - mit Kaufoption!



Objektnummer: 7618/543

Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	654,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	640,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Gesamtmiete	23.000,00 €
Kaltmiete (netto)	23.000,00 €
Kaltmiete	23.000,00 €
Miete / m²	35,17 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anastasiia Ruszin (Tomilovych)

















































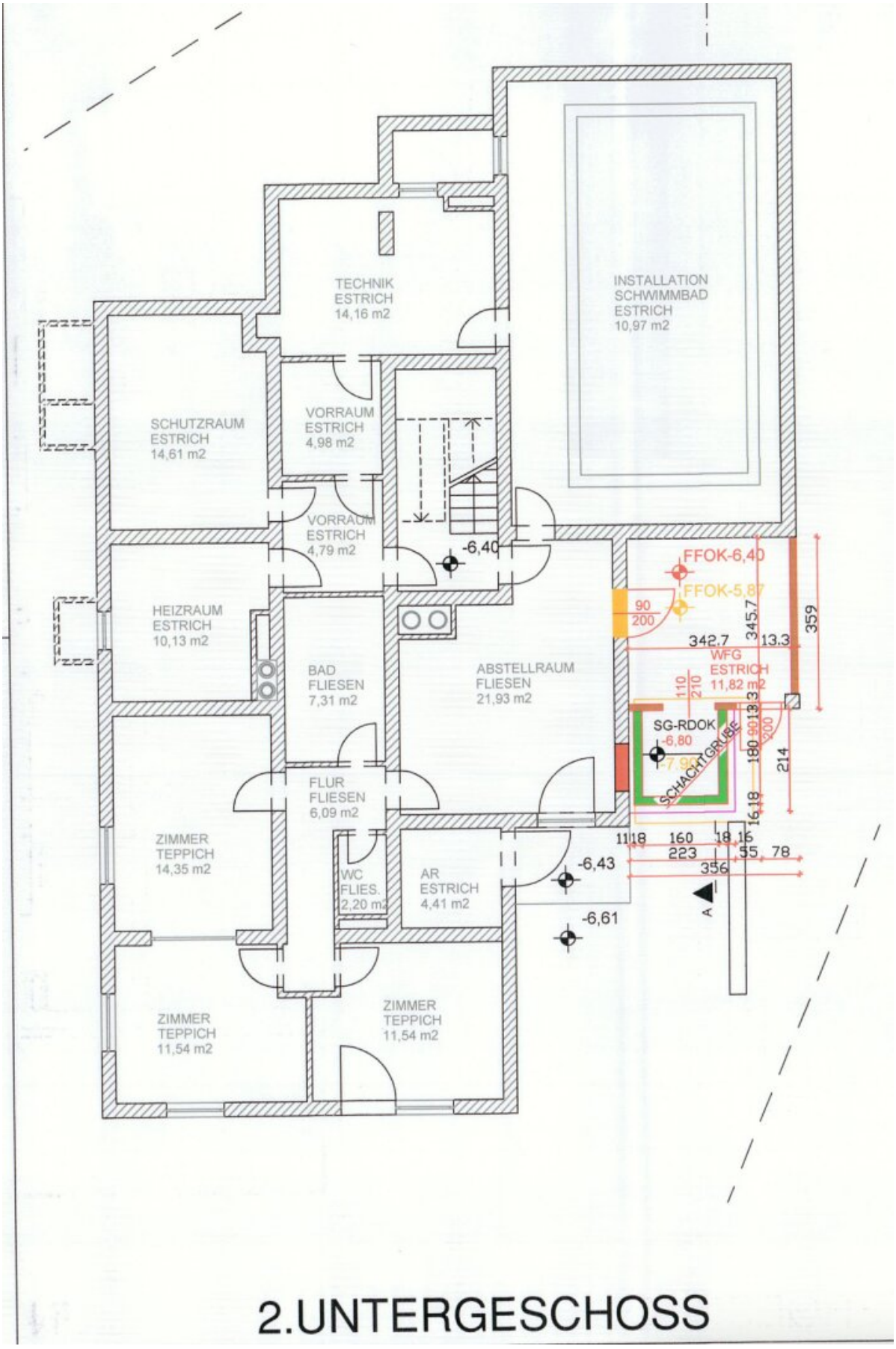




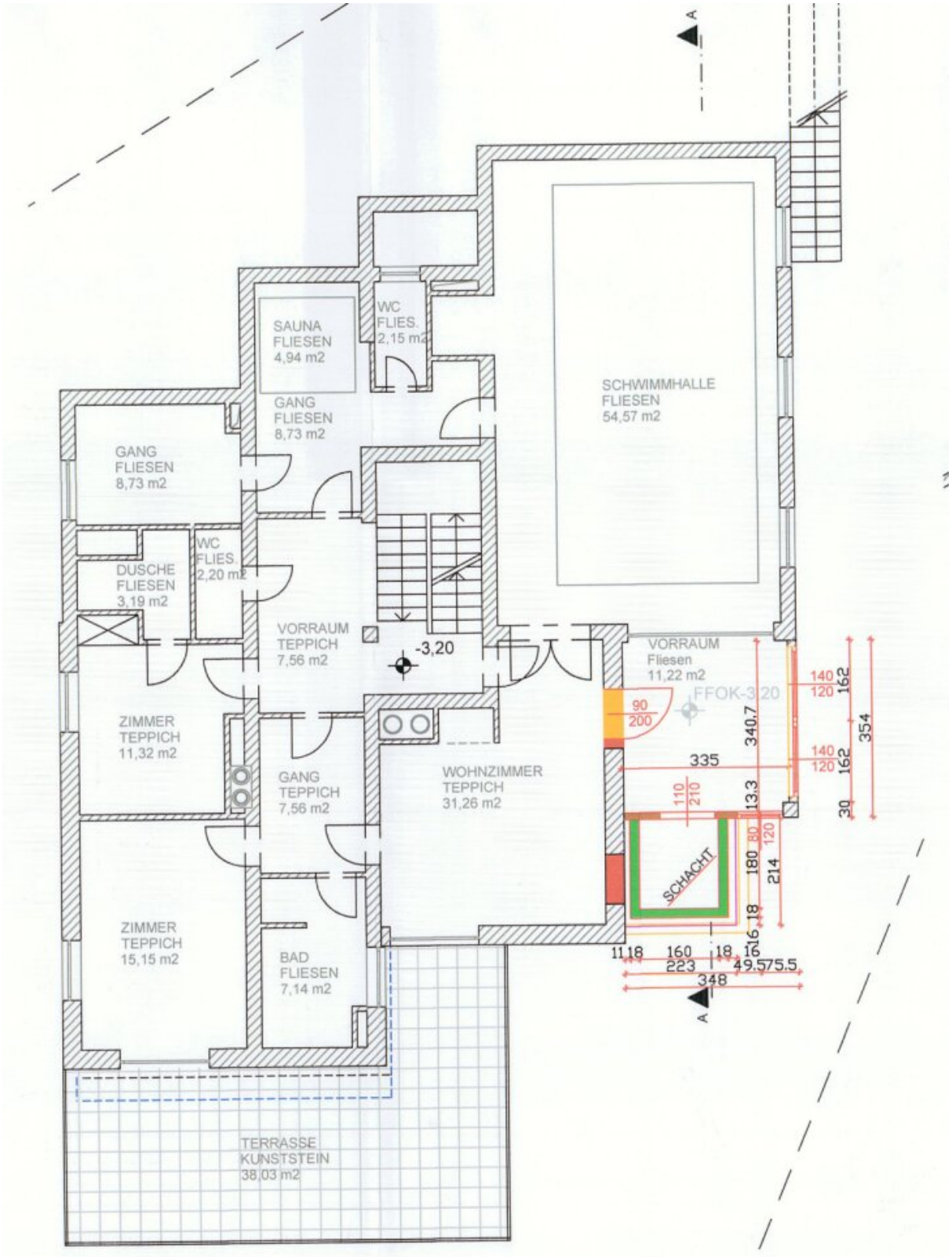




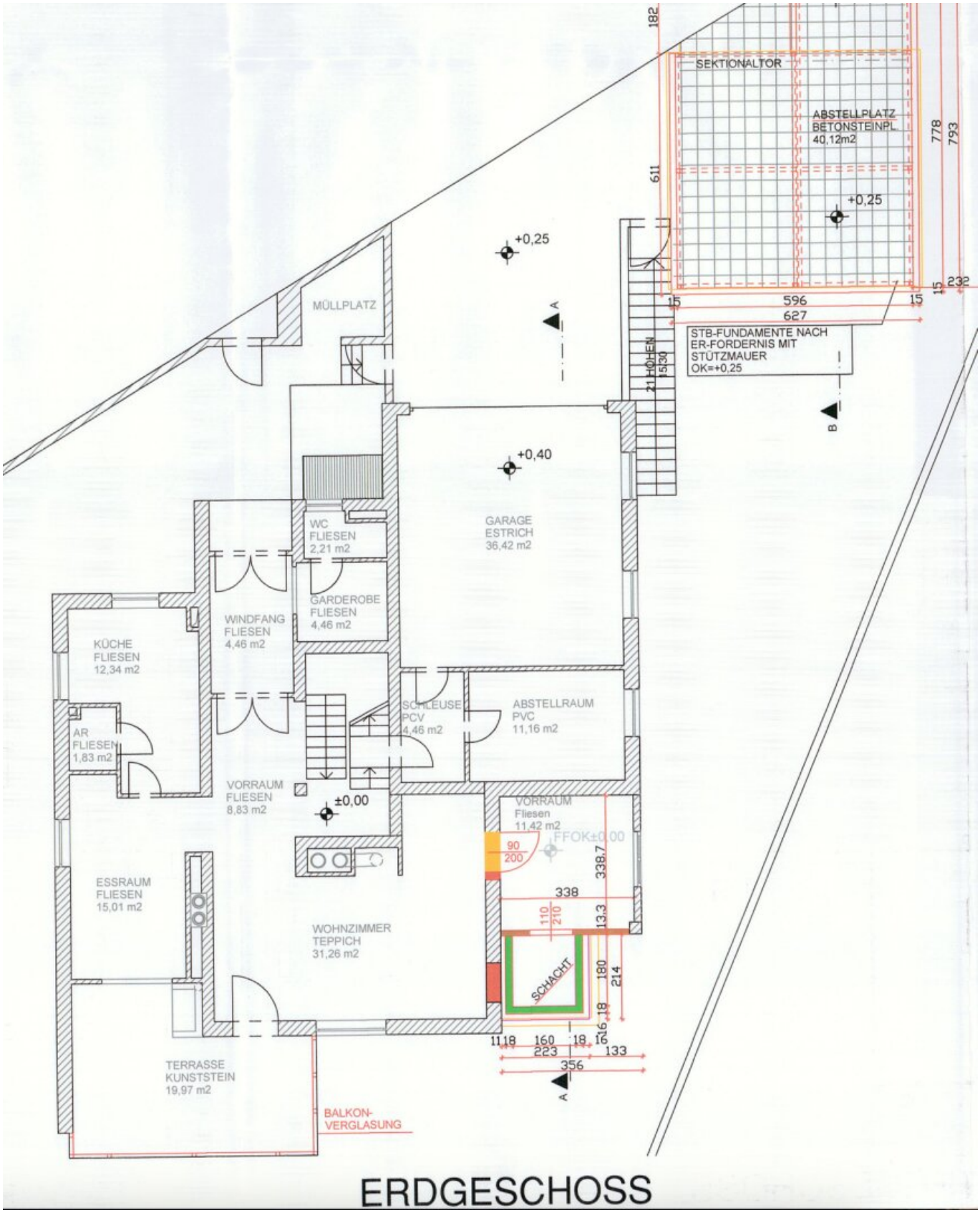




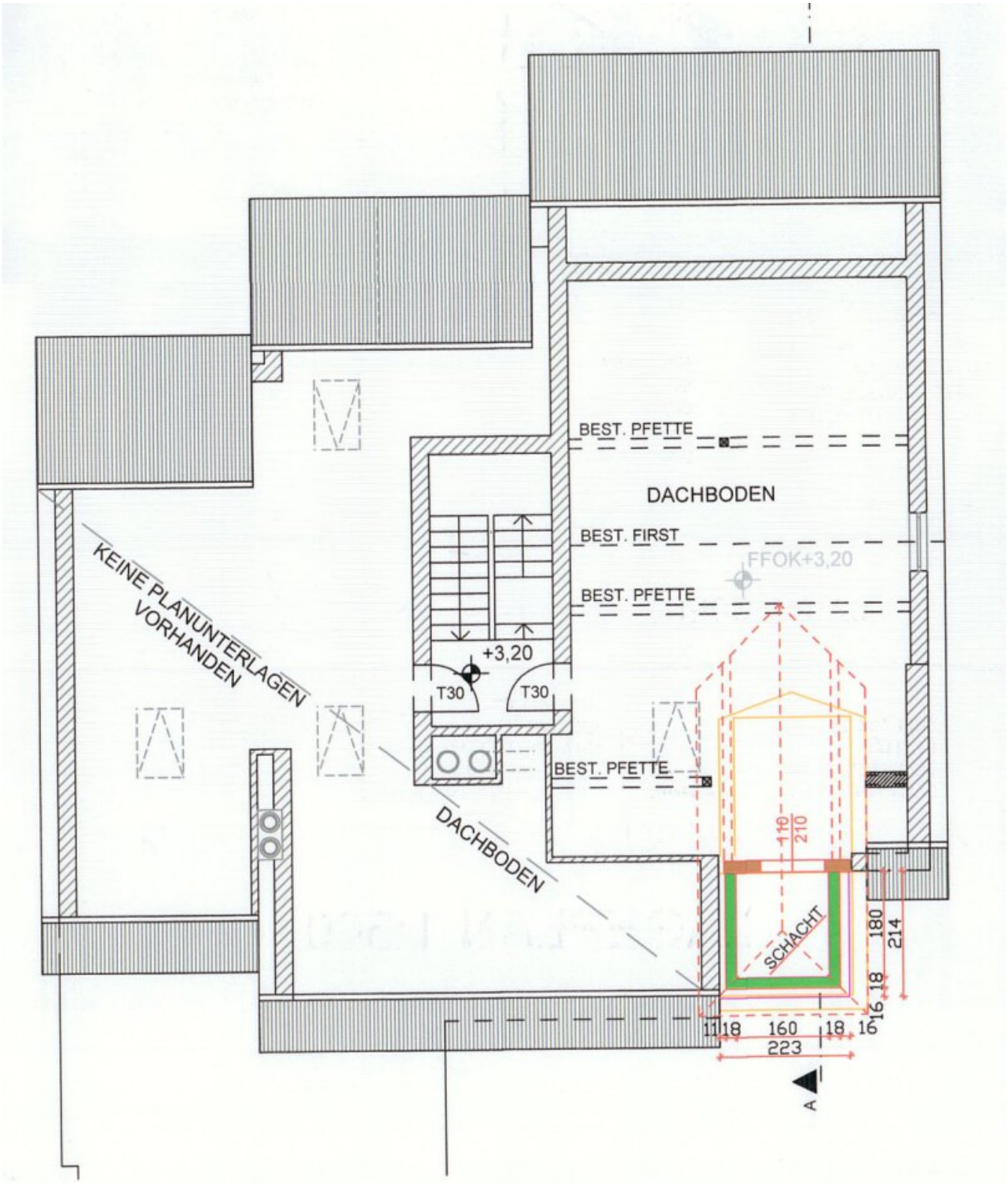
2.UNTERGESCHOSS



1.UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Top Lage!

Genießen Sie den atemberaubenden Blick und die malerische Landschaft, während Sie auf Ihrer großzügigen Terrasse oder im Wintergarten nach einem Sprung in den den eigenen Pool den Tag ausklingen lassen. Die perfekte Kombination aus städtischer Nähe und ländlicher Idylle macht die Lage der Immobilie einzigartig.

Dieses exklusive Einfamilienvilla in Massivbauweise wurde ca. 1977 errichtet und wurde in den folgenden Jahren saniert und zugebaut.

Die gesamte nutzbare Fläche beträgt ca. 654 m² und ist auf 4 Wohnebenen aufgeteilt, welche mittels Aufzug zum Großteil barrierefrei zugänglich sind.

Das Grundstück beträgt ca. 898 m² mit ca. 640 m² Garten.

***Highlights**:*

- 9 Zimmer
- Geschosse: 2.UG (Gartenebene), 1.UG (Terrasse), EG (Wohnzimmer+Wintergarten), DG (Master Bedroom)
- Privater Aufzug im Haus
- Wellnessbereich mit Indoor - Pool, Sauna, Dampfbad und Fitnessraum
- 4 Stellplätze
- Bodenheizung und Kühlung
- Badezimmer aus Marmor, Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Bidet, separate

Toiletten mit Handwaschbecken

- Alarmsystem mit Videoüberwachung Innen und Außen
- Diverse Technikräume, Heizraum, Schutzraums sowie Wirtschaftsraum
- Wintergarten und sonnige Terrasse mit Weitblick
- Rollläden elektrisch und mit Einbruchschutz

Mietpreis EUR 23.000, -- pro Monat

Kaufpreis EUR 2.600.000, --

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

www.vigoimmobilien.at

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap