Luxuriöse Villa in Klosterneuburg: Modernes Wohnen auf 288 m² in bester Lage!

Objektnummer: 6301/192

Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.

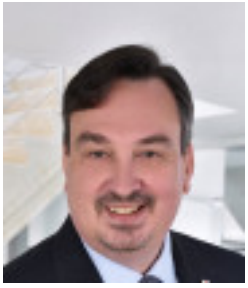
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2021
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	288,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	5
Stellplätze:	2
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,86 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
USt.:	11,82 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



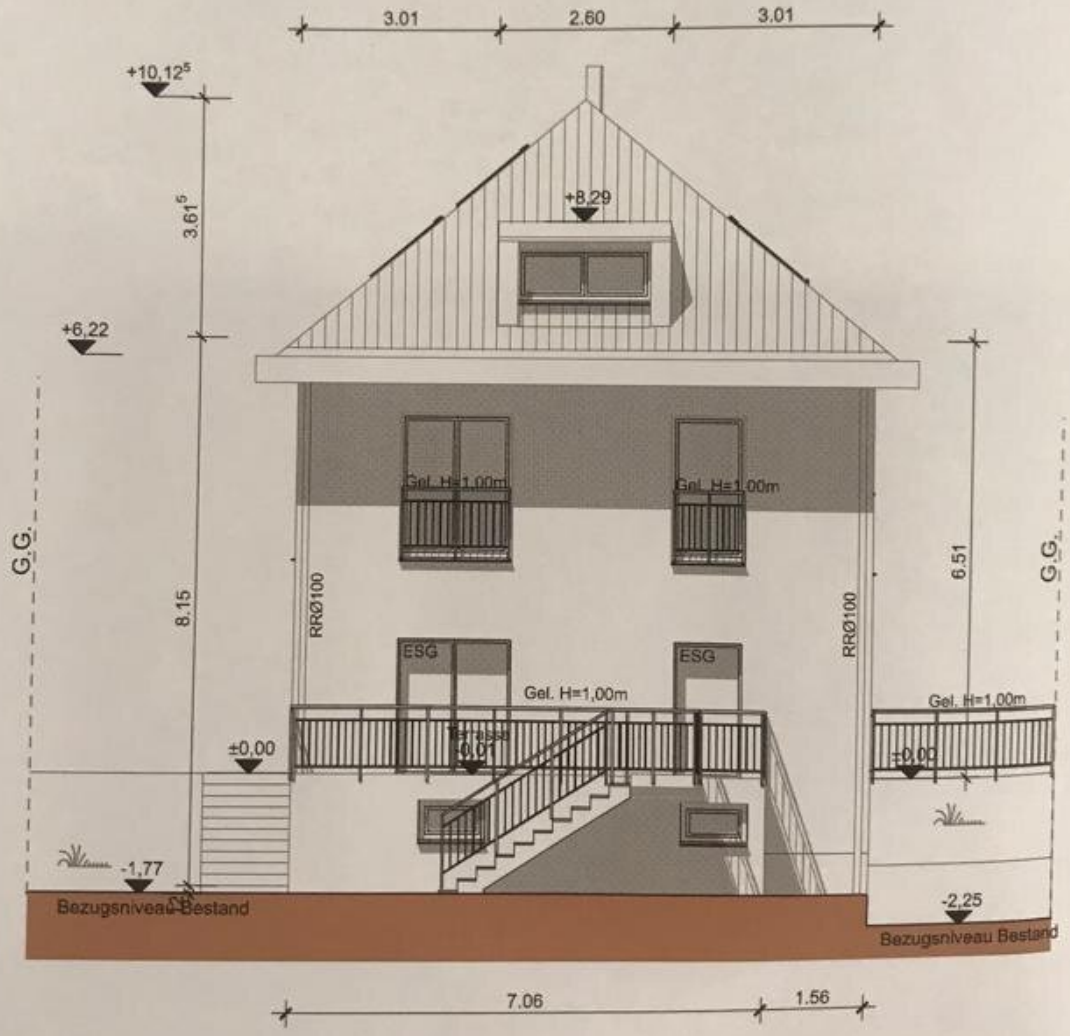
Mag.(FH) Norbert Riener

ERA Riener Real Immobilien e.U.
Greifensteiner Straße 96
3423 Sankt Andrä-Wördern

+10,12
+8,68
+8,90
+8,29
+8,05
3.61
Gel. H=1,00m
+6,22
+6,22
45°
7.42
6.51
Gel. H=1,00m
Gel. H=1,00m
ESG
Gel. H=1,00m
Gel. H=1,00m
8.15
6.88
±0,00
Eingang
-1,30
Bezugsniveau Bestand
13
-1,77
Bezugsniveau Bestand
3.10
9.72
3.00

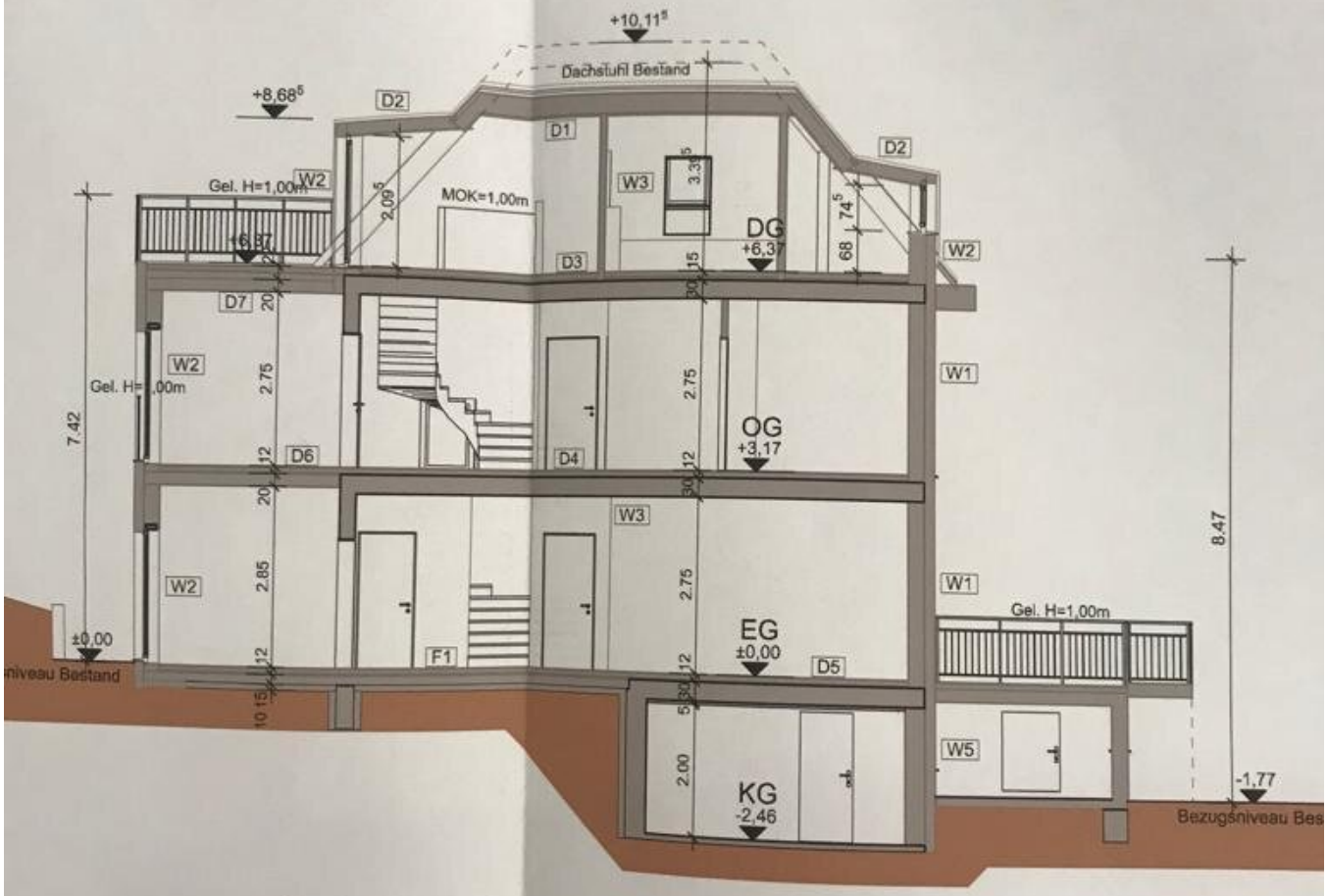
Südansicht

+10,11
Dachstuhl Bestand
+8,68
D2
D1

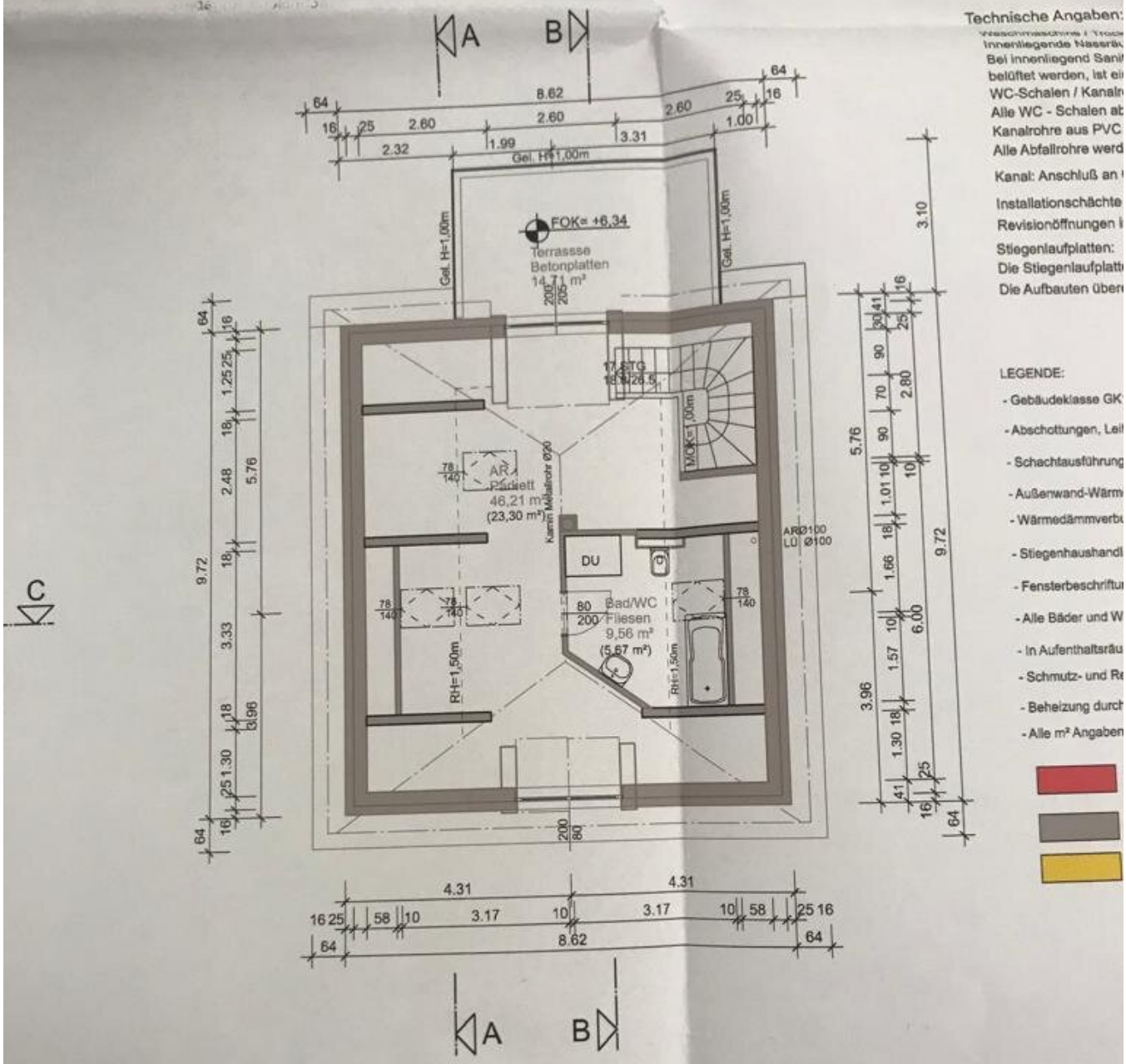

3.01
2.60
3.01
+10,12⁵
3.61⁵
+8,29
+6,22
G.G.
8.15
RRØ100
Gel. H=1,00m
Gel. H=1,00m
ESG
ESG
Gel. H=1,00m
Gel. H=1,00m
6.51
G.G.
±0,00
±0,00
-1,77
Bezugsniveau Bestand
-2,25
Bezugsniveau Bestand
7.06
1.56

Ostansicht

Südansicht



Schnitt B-B



Technische Angaben:

Innenliegende Nasser
Bei innenliegend San
belüftet werden, ist ei
WC-Schalen / Kanal
Alle WC - Schalen ab
Kanalrohre aus PVC
Alle Abfallrohre werd

Kanal: Anschluß an

Installationschächte
Revisionöffnungen i

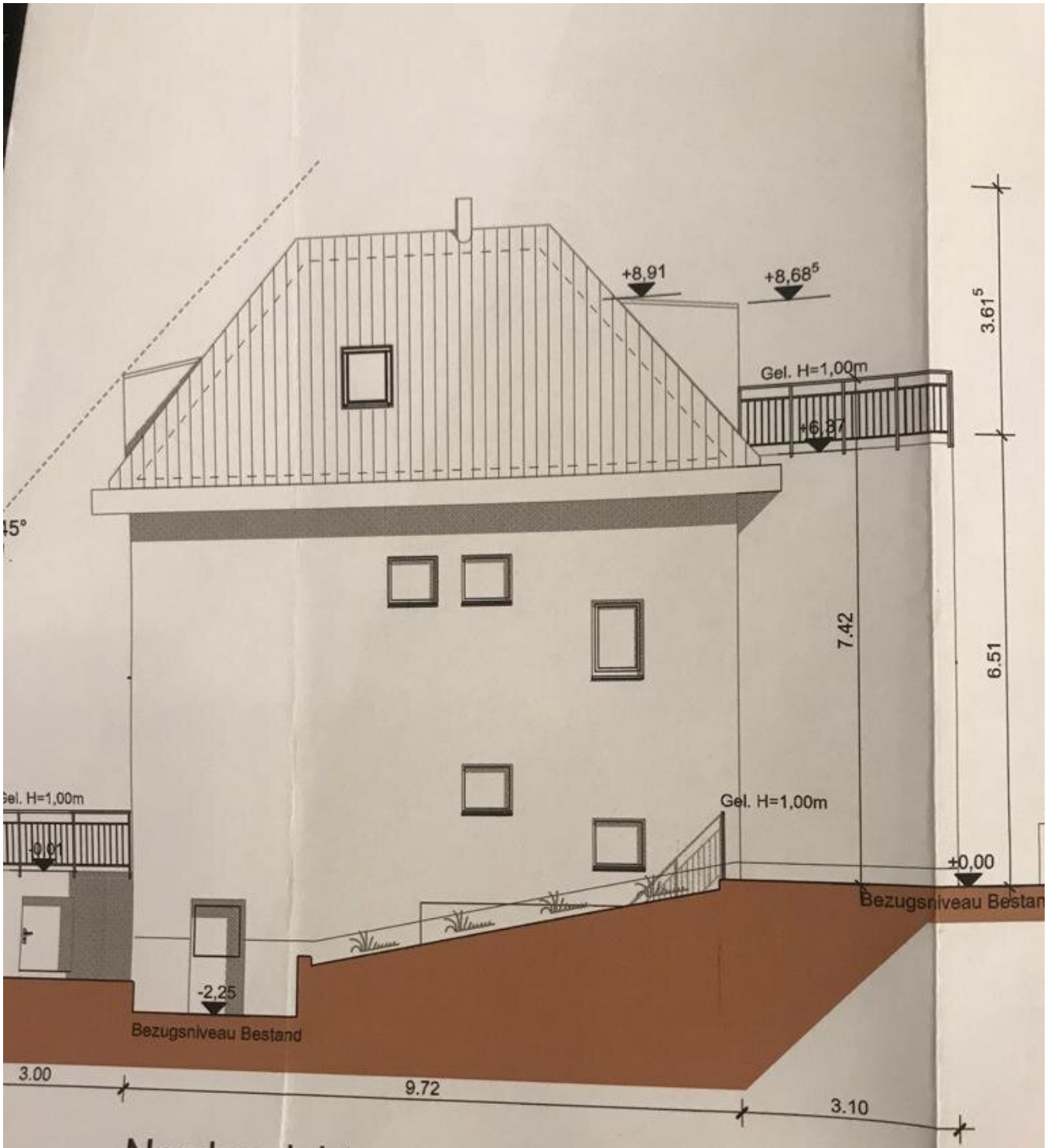
Stiegenlaufplatten:
Die Stiegenlaufplatt
Die Aufbauten über

LEGENDE:

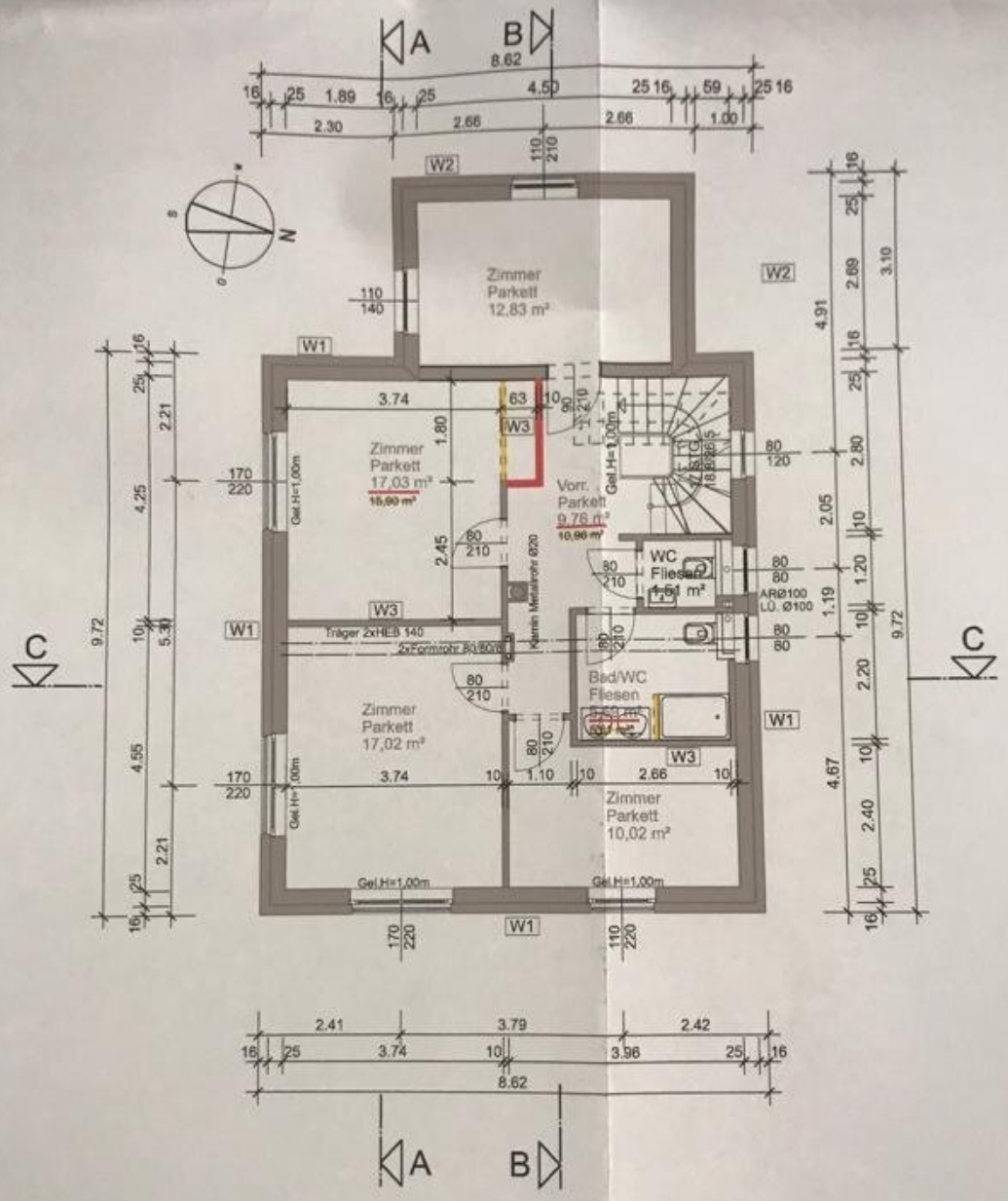
- Gebäudeklasse GK
- Abschottungen, Lei
- Schachtausführung
- Außenwand-Wärm
- Wärmedämmverb
- Stiegenhaushandl
- Fensterbeschriftu
- Alle Bäder und W
- In Aufenthaltsräu
- Schmutz- und Re
- Beheizung durch
- Alle m² Angaben

Dachgeschoss

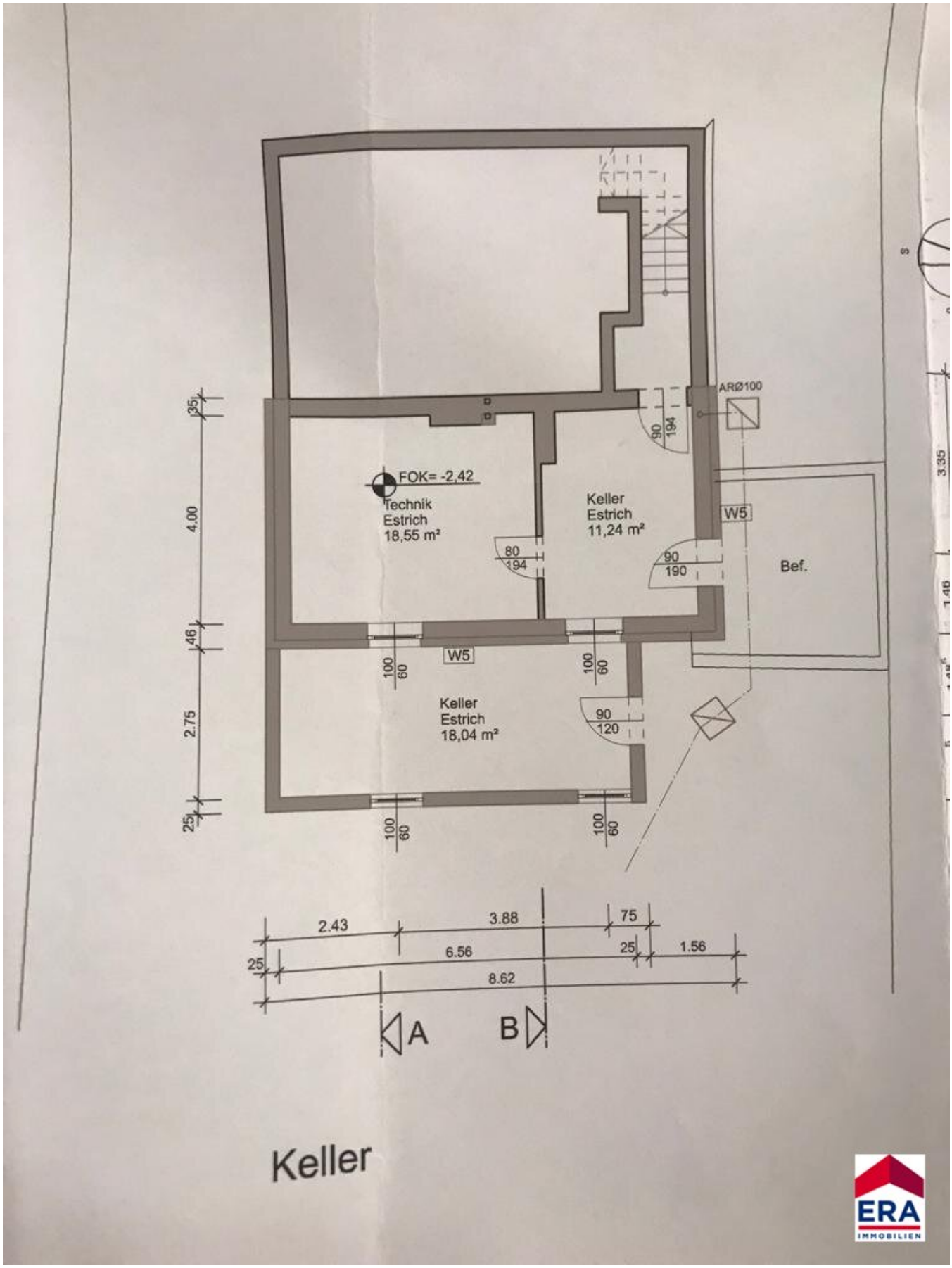
ERA IMMOBILIEN



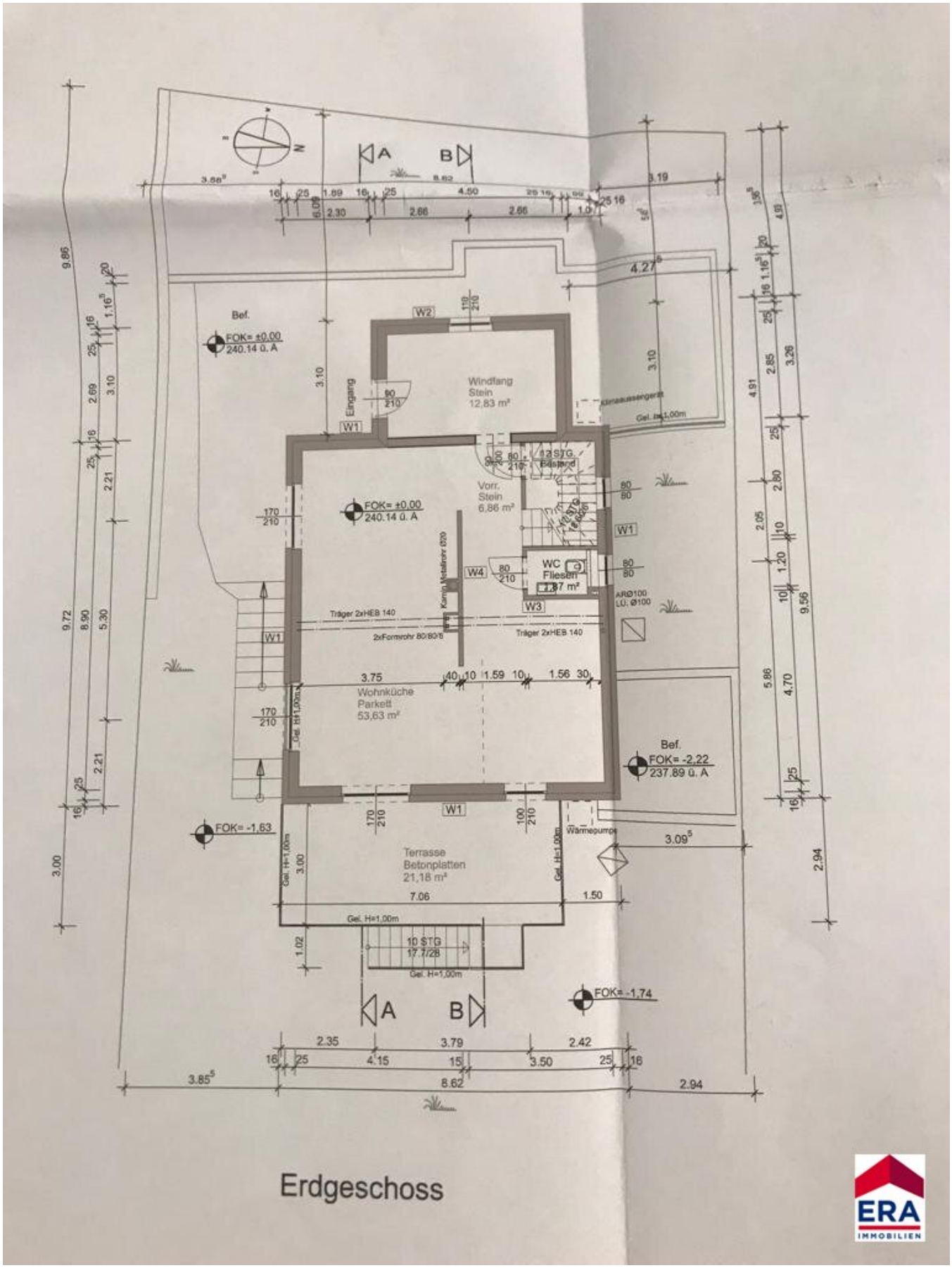
Nordansicht



1.Obergeschoss


FOK= -2,42
Technik
Estrich
18,55 m²
Keller
Estrich
11,24 m²
Keller
Estrich
18,04 m²
ARØ100
W5
W5
Bef.
80
194
90
190
90
194
100
60
100
60
90
120
100
60
100
60
35
4.00
46
2.75
25
2.43
3.88
75
25
6.56
25
1.56
8.62
A
B

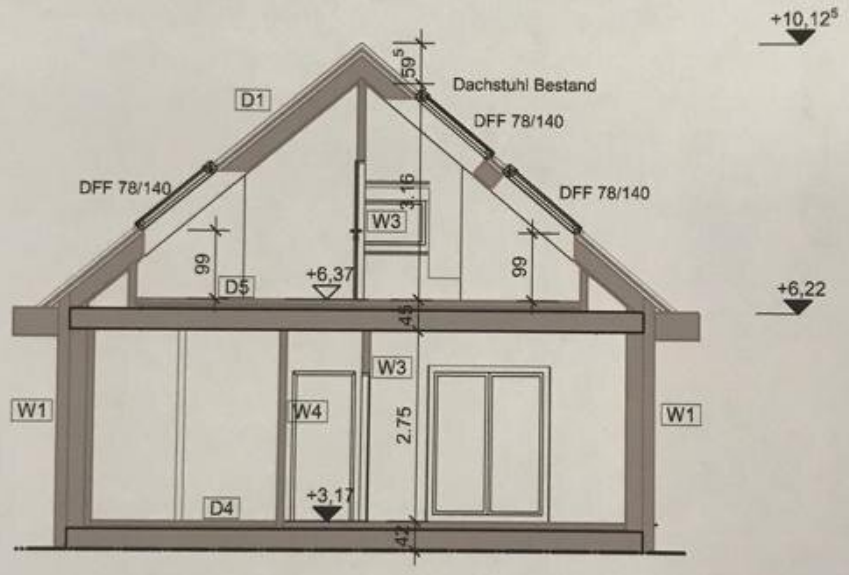
Keller



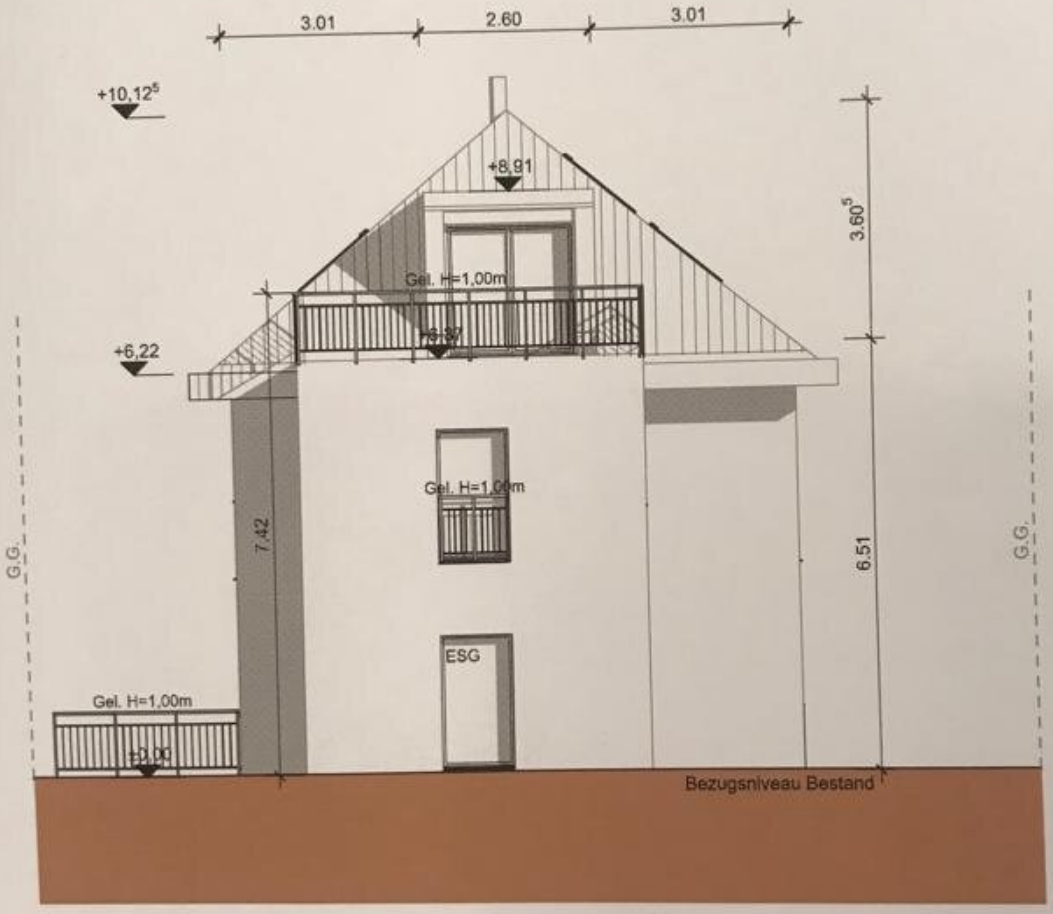
Erdgeschoss

Westansicht

Aufbauten:
W1 Außenwand - Bestand


+10,12⁵
59⁵
Dachstuhl Bestand
D1
DFF 78/140
DFF 78/140
DFF 78/140
3.16
W3
99
99
D5
+6,37
+6,22
45
W3
W1
W4
2.75
W1
+3,17
D4
42

Schnitt C-C



Westansicht

Aufbauten:

W1 Außenwand - Bestand
U=0,17 W/m2K, Rw=56 dB

+10,11
Dachstuhl Bestand
D1
+6,37
D3
W4
+3,17
W1
W1
Gel. H=1,00m
Gel. H=1,00m
8,53
6,76
D5
±0,00
F1
±0,00
Bezugsniveau Bestand
-1,77
-1,73
W5
-2,46
Bezugsniveau Bestand

Schnitt A-A

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Klosterneuburg, einer der begehrtesten Lagen Niederösterreichs! Diese exklusive Villa vereint modernen Komfort mit klassischer Eleganz und bietet Ihnen auf 288 m² großzügigen Wohnraum für die ganze Familie.

Mit einem Kaufpreis von 1.980.000,00 € erwartet Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Lebensstil, der keine Wünsche offen lässt. Die Villa verfügt über sechs lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen unzählige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Vom geräumigen und hellen 54m2 Wohnzimmer gelangt man auf die große Sonnenterrasse und in den gepflegten Garten mit einer originellen Barbecue-Zone. Ob als Familienwohnung, Home-Office oder kreative Rückzugsorte – hier finden Sie Platz für all Ihre Ideen. Im gesamte Haus wurden hochwertige und langlebige Tischlermöbel mit interessanten Details verbaut.

Die umfangreiche Modernisierung sorgt dafür, dass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Hochwertige Parkettböden und eine Fußbodenheizung garantieren angenehme Temperaturen und ein angenehmes Wohnklima das ganze Jahr über. Geheizt wird das Haus mit einer Viessmann Luftwärmepumpe und einem offenen Kamin im Wohnzimmer - für angenehme Kühle sorgt eine Klimaanlage sowie Aussenjalousien mit Insektengitter. Die moderne Wohnküche ist ein wahres Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Die Einbauküche ist hochwertig mit Miele-Geräten ausgestattet und bietet alles, was das Kochherz begehrt.

Genießen Sie die Ruhe und den Blick ins Grüne von Ihrem Balkon oder der sonnigen Terrasse aus. Hier können Sie entspannen und die Seele baumeln lassen. Die Villa verfügt über zwei stilvolle Bäder, eines mit Badewanne und Dusche, sowie insgesamt fünf WCs, die den Komfort für Familie und Gäste erhöhen.

Die Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Auto, sondern auch für zusätzlichen Stauraum - 2 Stellplätze vor dem Haus gehören auch dazu.

Die hervorragende Verkehrsanbindung durch die Buslinie ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge der Stadt Wien in wenigen Minuten zu erreichen, während Sie gleichzeitig die Ruhe und Erholung des ländlichen Lebens genießen können.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen Steinwurf entfernt. Somit ist die Lage nicht nur für Familien, sondern auch für Paare und Senioren ideal.

Dieses Immobilienangebot ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen, Träume verwirklicht und das Leben in vollen Zügen genossen werden kann. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihre Traumvilla in Klosterneuburg wartet auf Sie!

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 <2.000m
Höhere Schule <5.000m

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