

Klosterneuburg-Kierling: Moderne Villa am Waldrand mit traumhaftem Fernblick



Objektnummer: 940

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Haus - Villa |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3400 Klosterneuburg |
| Baujahr: | 2006 |
| Wohnfläche: | 361,00 m ² |
| Zimmer: | 12 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 4 |
| Terrassen: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | C 71,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 1,00 |
| Kaufpreis: | 2.495.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien

T +43 664 4118888

F +43 1 8863388























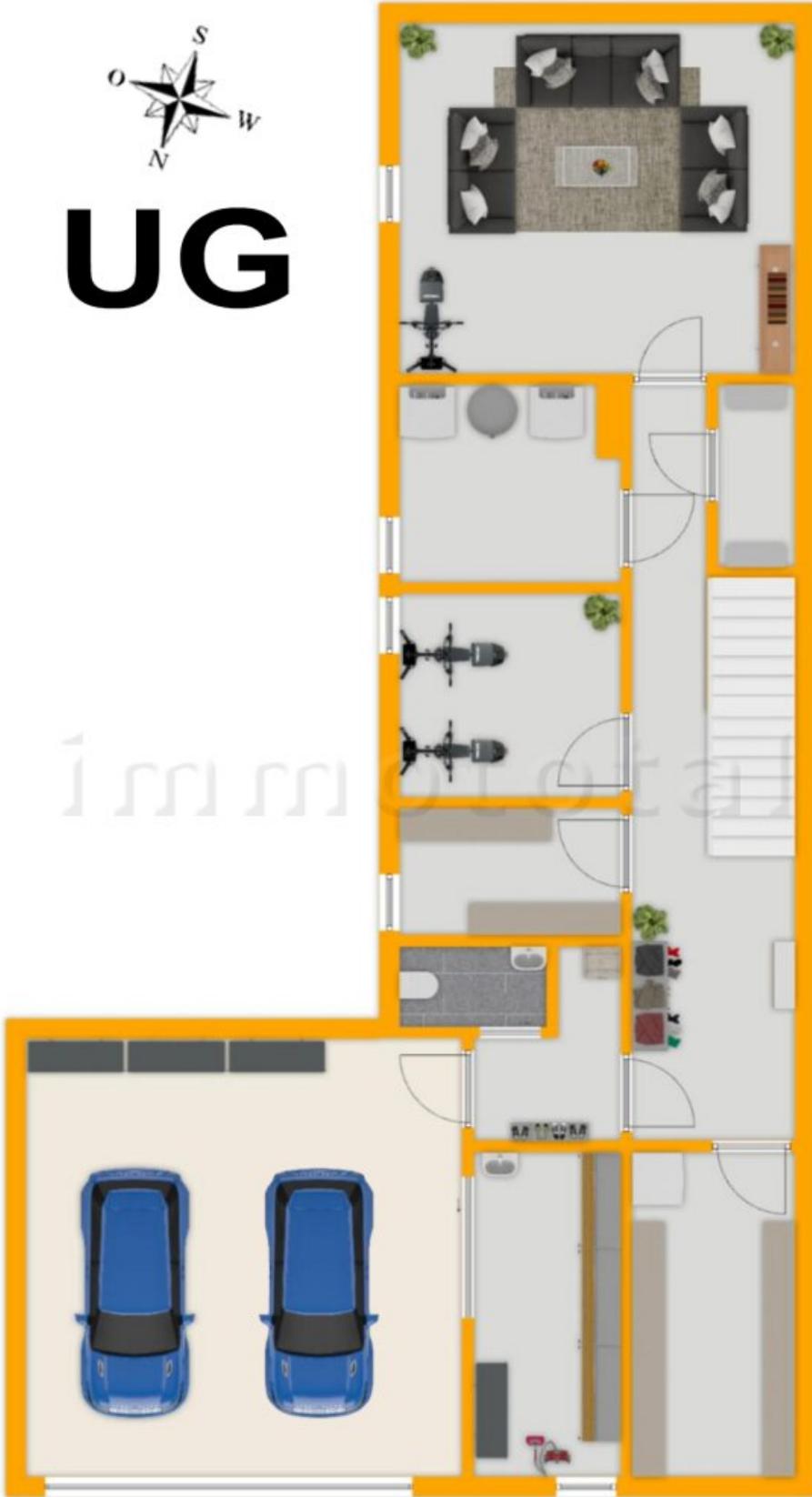
Exposeplan, nicht maßstäblich

OG



Exposéplan, nicht maßstäblich

UG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Inmitten der sanften Hügellandschaft von **Kierling, einem Ortsteil von Klosterneuburg**, liegt diese außergewöhnliche Villa, eingebettet in die Natur und nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt. Die Liegenschaft grenzt **unmittelbar an geschützte Bundesforste** - mit direktem **Zugang zu weitläufigen Forstwegen**. Das großzügige Anwesen verbindet **moderne Architektur mit hochwertigsten Materialien** und bietet auf drei Ebenen stilvolles Wohnen mit zahlreichen Annehmlichkeiten.

ARCHITEKTUR UND RAUMKONZEPT:

Die Villa erstreckt sich über drei Etagen mit klarer Raumstruktur:

- **Untergeschoss:** Musikzimmer, Fitnessraum, Weinkeller, Technik- und Serverräume, Garage, Werkstatt sowie großzügige Abstellflächen
- **Mittelgeschoss:** Eltern- und Kinderbereiche mit jeweils separaten Bädern, Schlaf- und Arbeitszimmern sowie Verbindungsgängen
- **Obergeschoss:** Großzügiges Wohnzimmer, offene Küche mit Essbereich und direktem Zugang zu den Terrassen

Zusätzlich besteht eine Vorbereitung zur **Nutzung des Flachdachs als Terrasse** (ca. 100 m²).

[360°-GRAD TOUR:](#) Besichtigen Sie diese traumhafte Liegenschaft mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

AUSSTATTUNG:

- Innenausbau: Geölter Nussbaumparkett, Natursteinbäder (Donaukalkstein, Schiefer - Breitwieser), beiges Feinsteinzeug in den Nutzräumen
- Küche: **Bulthaup** mit Geräten von Gaggenau, Siemens, Bosch

- Technik: LAN-Verkabelung, WLAN, Alarm- und Brandmeldeanlage, Netzfreeschaltung in den Schlafzimmern
- Klimatisierung: **Vorbereitung für Klimaanlage im Obergeschoss**
- Heizung: Gastherme mit Niedertemperatur-**Fußbodenheizung, Wandheizung** im Ost-Kinderzimmer, Warmwasser über Solar-/Gas-Kombination, Grander-Technologie, Wasserenthärtung (BWT), Solaranlage auf dem Flachdach
- Barrierefreiheit: **Vorbereitet für Personenaufzug** (Rollstuhleignung) über alle drei Stockwerke
- Garage für 2 KFZ mit 1 Elektrolademöglichkeit

AUSSENBEREICH UND WELLNESS:

- **Pool: ca. 3 x 7 m**, salzwasserbasiert, beheizbar (Solar/Gas), mit Gegenstromanlage und Überdachung, neue stromsparende Poolpumpe (150W)
- Terrassen: Zwei großzügige **Außenterrassen (wald- und straßenseitig)**
- Vorbereiteter **Flachdach-Zugang** (für potentielle weitere Terrasse (ca. 100m²), das Flachdach verfügt über automatisch beheizte Gullys
- Garten: Zwei Ebenen, automatische Bewässerung, Mähroboter, Natursteinbeläge (**Lederleitner Sandstein**)
- Zusätzlich: Drei Gartenhäuser von Biohort

MÖBLIERUNG:

Küche, Sanitärräume, Einbaumöbel

INFRASTRUKTUR:

Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung.

- Bildung: ISTA, Volksschule, Kindergarten
- Einkauf: Billa, Hofläden
- Kulinarik: Heurige, Gasthäuser, Redlinger Hütte
- Freizeit: Wandern, Radfahren, Naturerlebnis direkt vor der Haustür

BEZUG:

Nach Kaufvertrag

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <1.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap