

# **Elevated Living: VILLA MIT SALZWASSERPOOL, AUFZUG & HERRLICHEM AUSBLICK**



Garten

**Objektnummer: 1858/10083**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	700,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.998.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	211,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.0% plus 20.0% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Wurmetzberger**

Amadeus Immobilien GmbH  
Bergmillergasse 3 / 3



















# Objektbeschreibung

## **Elevated Living: moderne Villa inkl. Aufzug u. Salzwasser-Swimmingpool**

So nah und doch so fern... vom Trubel der Wiener Innenstadt gelegen, befindet sich dieses moderne, in gekuppelter Bauweise errichtete, Anwesen. Hier lebt man einerseits umgeben vom beruhigenden Grün des Waldes, andererseits an die Ruhe einer Sackgasse angrenzend. Die vierstöckige, mit einem Aufzug ausgestattete Villa, sitzt auf einem terrassierten und dadurch ebenen Grundstück, welches sich über zwei Plateaus erstreckt. Von hier aus genießt man einen unvergleichlichen Ausblick auf den Ölberg.

### **Highlights - Outdoor**

- 10 Meter Salzwasser-Swimmingpool, inkl. elektrischer Abdeckung
- Sauna, mit Ausblick für 2-4 Personen
- Philips HUE Smart-Home Außenbeleuchtung
- Outdoor-Dusche
- Bewässerungsanlage
- Rasenmäher-Roboter
- keine direkt angrenzenden Nachbarn
- Waldzugang ins Naturschutzgebiet und zu den Mountainbike- sowie Langlaufstrecken
- Stellplätze für bis zu drei Fahrzeuge (ein Platz überdacht)
- unverbaubare Umgebung

### **Highlights - Indoor**

- Aufzug (EG bis DG, max. 7 Personen)
- Top ausgestattete Küche der Firma Leicht. Geräte der Firmen Miele u. Bora
- Eichen-Vollholz Böden der Firma Ruddy, inkl. Fußboden-Heizung bzw. Kühlung
- Maßgefertigte Vollholz-Türen der Firma Ruddy
- Epoxidharz veredelte Walk-In Duschen mit Waldblick
- freistehende Badewanne im DG inkl. Dachterrasse u. traumhaftem Fernblick
- Designer Armaturen der Firmen Dornbracht, Villeroy & Boch, Kartell u. Laufen
- 4-fach verglaste Fenster der Firma Bruckner
- Entkalkungsanlage der Firma BWT
- Barrierefrei

Raumkonzept - durchdacht über vier Ebenen:

#### Ebene 1 (Untergeschoss)

- Eingangsbereich inkl. begehbarem Designer Einbaukleiderschrank
- Aufzug
- Keller inkl. Werkstatteinrichtung

#### Ebene 2 (Erdgeschoss)

- Küche
- großzügiger Wohn/-Essbereich mit Zugang in den Garten
- Terrasse

- WC
- Zugang zum Aufzug

#### Ebene 3 (1. Obergeschoss)

- Schlafzimmer mit traumhaften Ausblick in drei Himmelsrichtungen, sowie einem Badezimmer en suite
- Ankleidezimmer bzw. zweites Schlafzimmer
- Terrasse
- WC
- Zugang zum Aufzug

#### Ebene 4 (Dachgeschoss)

- Kinder- bzw. Gästezimmer
- Badezimmer inkl. freistehender Badewanne, sowie Walk-In Dusche und Dachterrassen Zugang
- WC

#### Umgebung

- Schulen u. Kindergärten: ca. 6 Autominuten
- diverse Einkaufsmöglichkeiten: ca. 5 Autominuten (Spar, Billa, DM, Bipa, Obi etc.)
- Indoor u. Outdoor Freizeitaktivitäten: ca. 6 Autominuten (Happyland etc.)
- Post: ca. 6 Autominuten
- Krankenhaus: ca. 6 Autominuten

*Moderne Architektur, mit stilvollem Raumkonzept garantieren hohen Wohnkomfort.*

Auf unserer Homepage, [www.netmakler.at](http://www.netmakler.at), unter Eingabe der **Objektnummer, 1858/10083**, steht Ihnen ein Exposé, inkl. Grundriss und Image-Video, zur Verfügung!

Bei Fragen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung, können Sie mich gerne unter **0676 / 69 88 130** oder unter [wurmetzberger@netmakler.at](mailto:wurmetzberger@netmakler.at) kontaktieren.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap