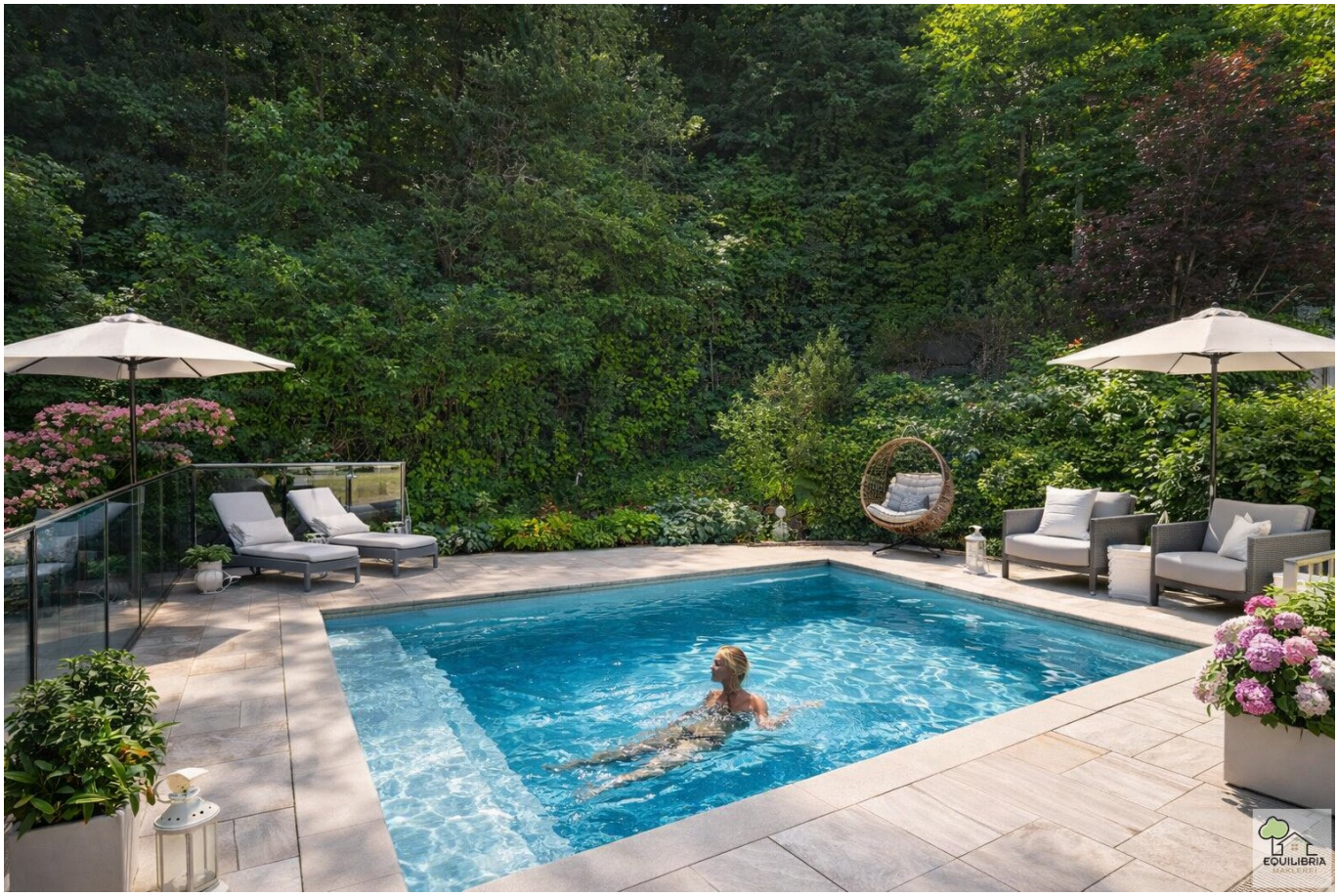
WOHNJUWEL AM KAHLENBERG - Urbaner Luxus trifft unberührte Natur !



Objektnummer: 19018

Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Wohnfläche:	561,00 m²
Kaufpreis:	2.195.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

H +43 6763505425
F +43 (0)1 2368219 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

EQUILIBRIA

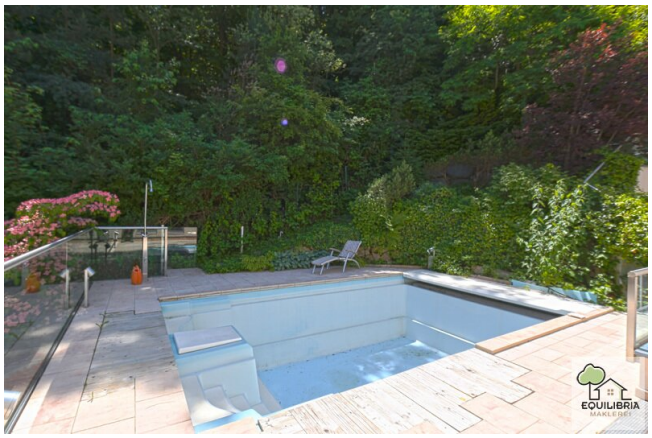
EQUILIBRIA

EQUILIBRIA

EQUILIBRIA

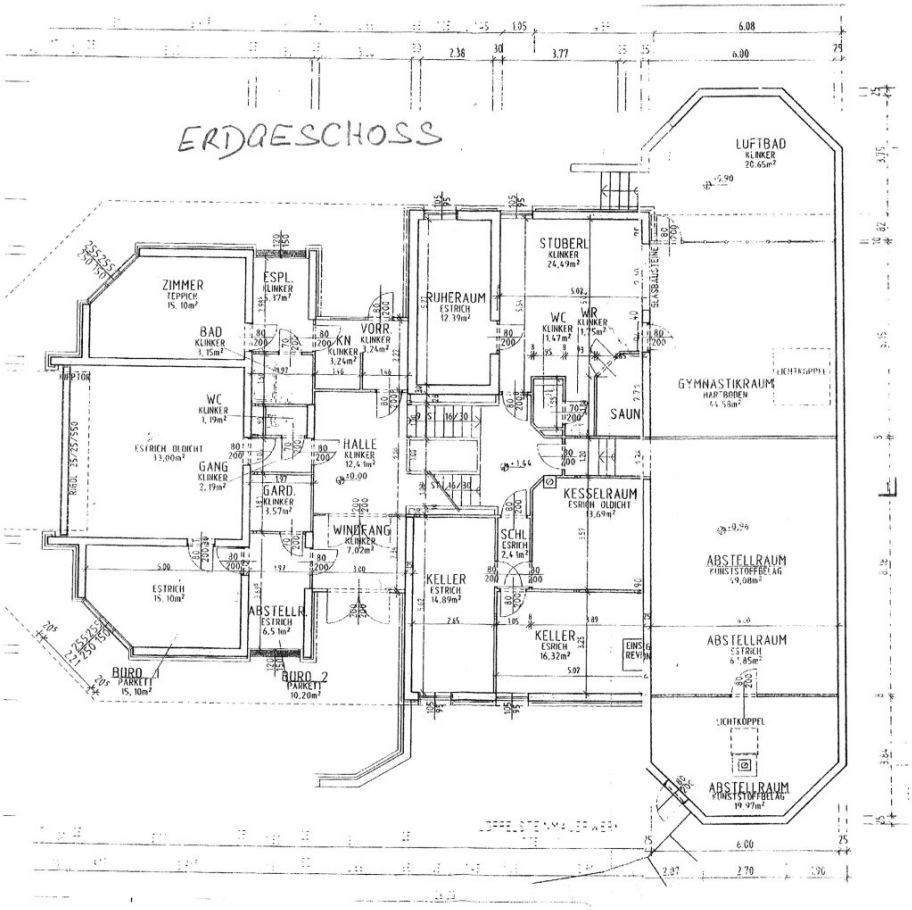
EQUILIBRIA

EQUILIBRIA
MÄKLERI


EQUILIBRIA

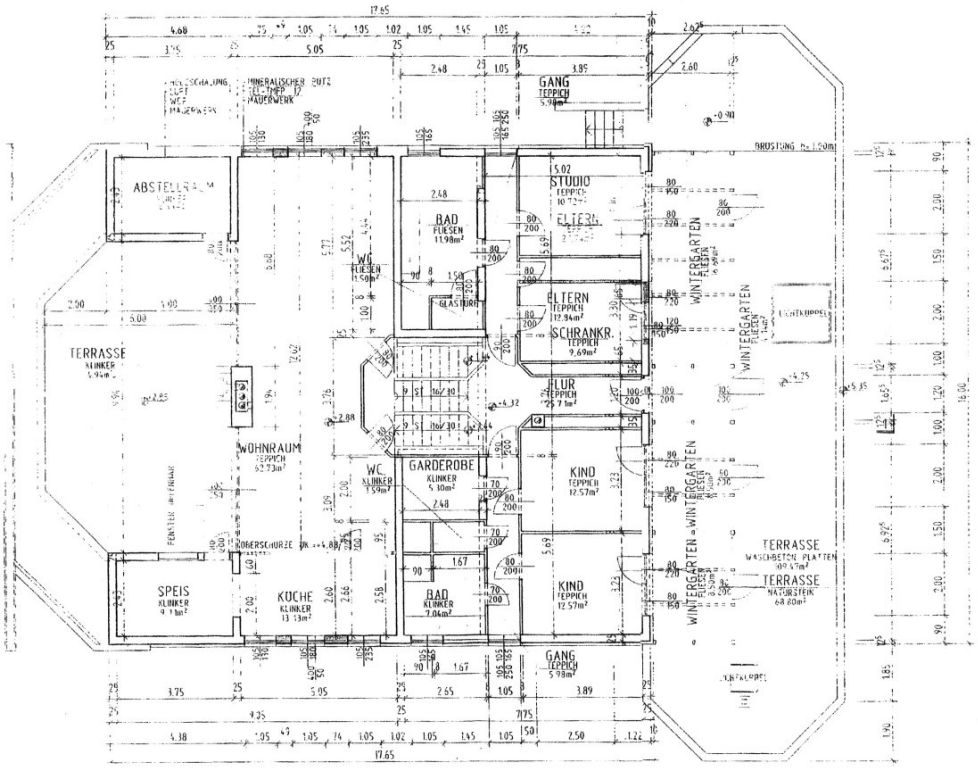
EQUILIBRIA

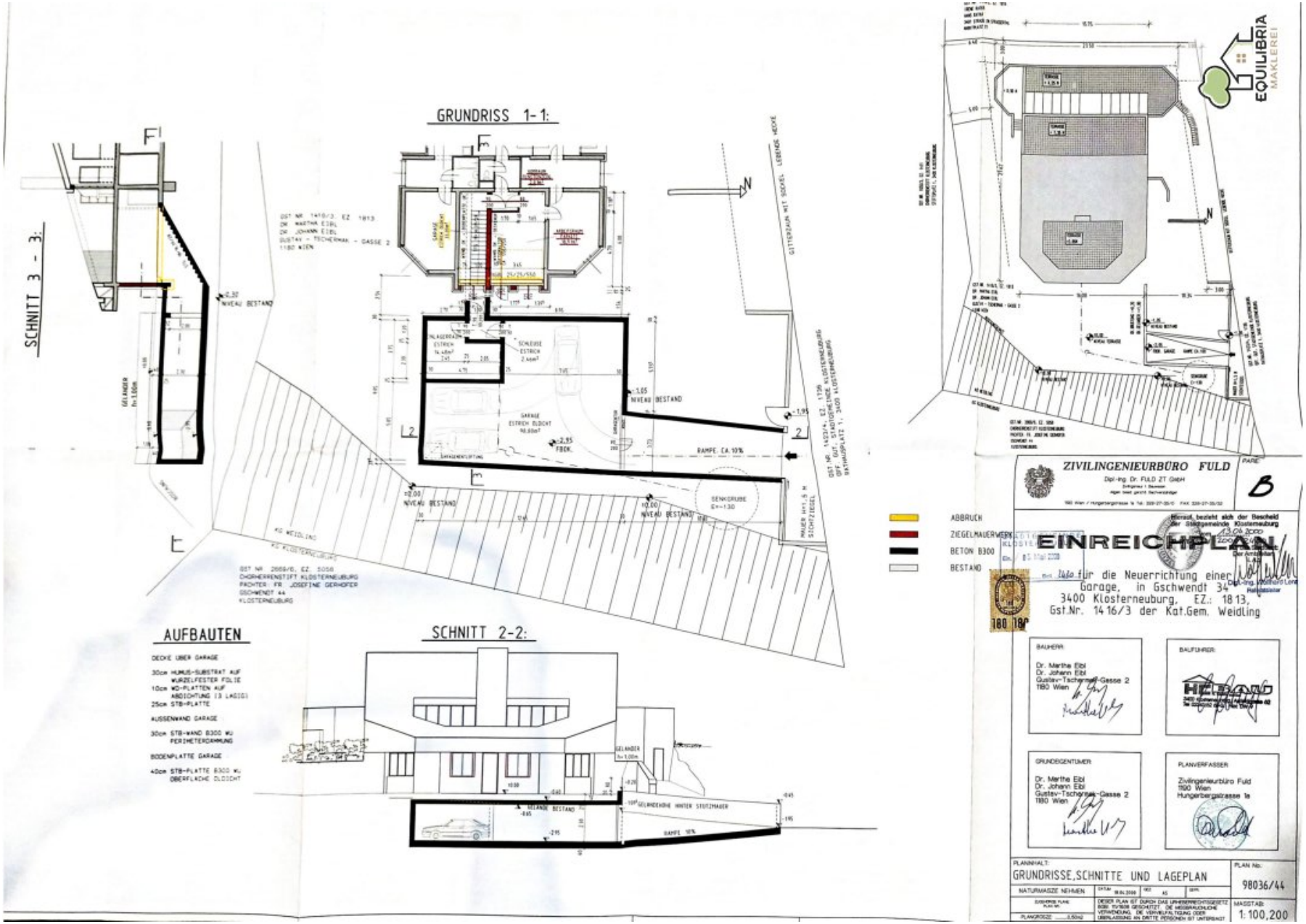
EQUILIBRIA

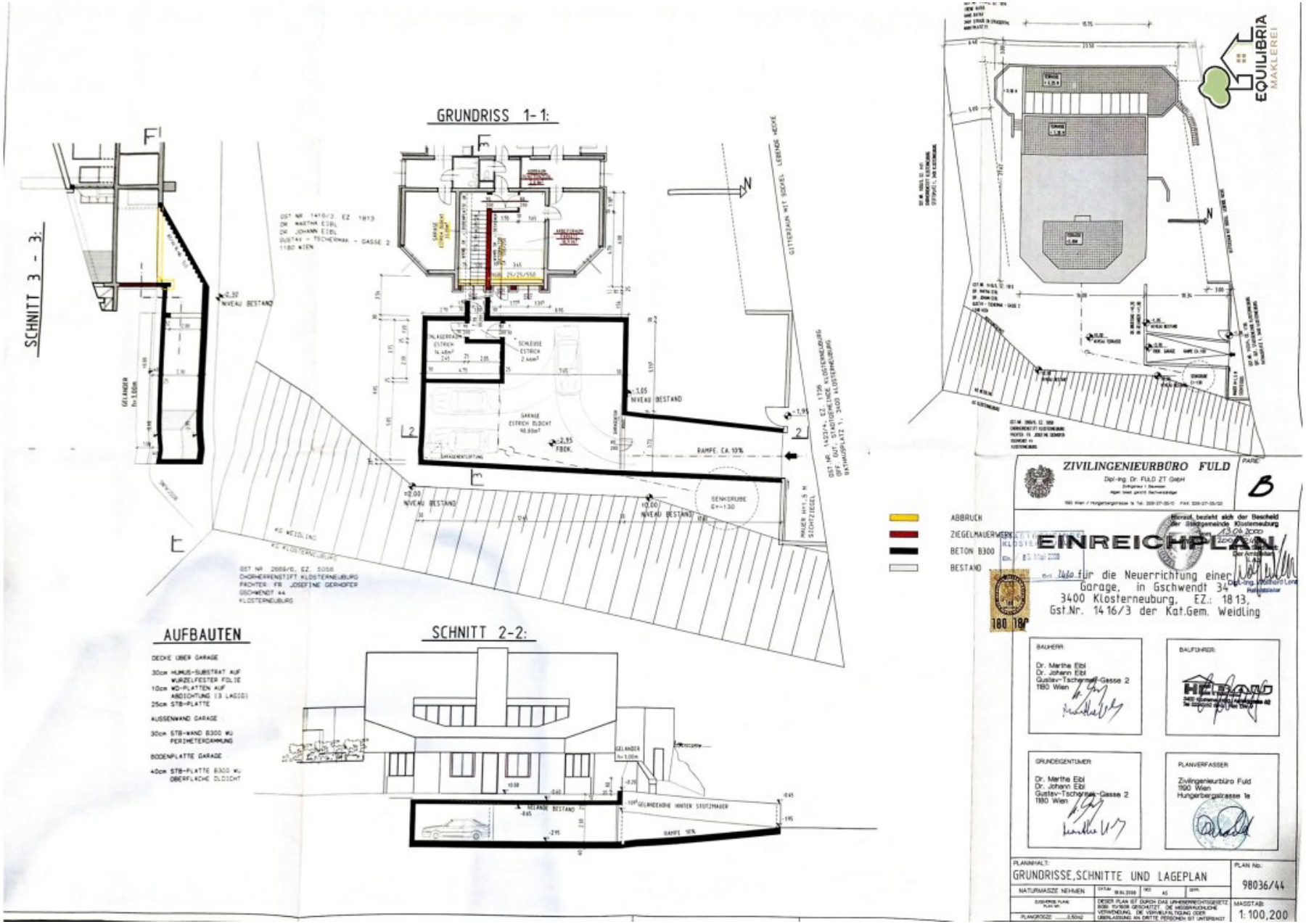


EQUILIBRIA
MAKLEREI

1.STOCK


GANG
TEPPICH
STUDIO
TEPPICH
BAD
FLIESEN
11.98m²
WC
FLIESEN
1.50m²
GLASTÜRE
ELTERN
TEPPICH
12.94m²
SCHRANKR.
TEPPICH
9.69m²
FLUR
TEPPICH
ABSTELLRAUM
TERRASSE
KLINKER
WOHNRAUM
TEPPICH
WC
KLINKER
GARDEROBE
KLINKER
5.10m²
KIND
TEPPICH
12.57m²
SPEIS
KLINKER
KÜCHE
KLINKER
13.13m²
BAD
KLINKER
7.04m²
KIND
TEPPICH
12.57m²
GANG
TEPPICH
WINTERGARTEN
TERRASSE
WASCHBETON PLATTEN
TERRASSE
NATURSTEIN
68.80m²
BRÜSTUNG h=1.50m
17.65


GRUNDRISS 1-1:
SCHNITT 3 - 3:
SCHNITT 2-2:
AUFBAUTEN
DECKE ÜBER GARAGE
30cm HUMUS-SUBSTRAT AUF WURZELFESTER FOLIE
10cm WD-PLATTEN AUF ABDICHTUNG (3 LAGIG)
25cm STB-PLATTE
AUSSENWAND GARAGE
30cm STB-WAND B300 WU PERIMETERDÄMMUNG
BODENPLATTE GARAGE
40cm STB-PLATTE B300 WU OBERFLÄCHE DICHT
ABBRUCH
ZIEGELMAUERWERK
BETON B300
BESTAND
EQUILIBRIA MAKLEREI
ZIVILINGENIEURBÜRO FULD
Dipl.-Ing. Dr. FULD ZT GMBH
EINREICHPLAN
für die Neuerrichtung einer Garage, in Gschwendt 34, 3400 Klosterneuburg, EZ.: 1813, Gst.Nr. 1416/3 der Kat.Gem. Weidling
BAUHERR:
Dr. Marthe Eibl
Dr. Johann Eibl
Gustav-Tschermak-Gasse 2
1180 Wien
BAUFÜHRER:
HEBAU
GRUNDEIGENTÜMER:
Dr. Marthe Eibl
Dr. Johann Eibl
Gustav-Tschermak-Gasse 2
1180 Wien
PLANVERFASSER:
Zivilingenieurbüro Fuld
1190 Wien
Hungerbergstrasse 1a
PLANINHALT:
GRUNDRISSE,SCHNITTE UND LAGEPLAN
PLAN No.
98036/44
NATURMASZE NEHMEN
MASSTAB:
1:100,200


GRUNDRISS 1-1:
SCHNITT 3 - 3:
SCHNITT 2-2:
AUFBAUTEN
DECKE ÜBER GARAGE
30cm HUMUS-SUBSTRAT AUF WURZELFESTER FOLIE
10cm WD-PLATTEN AUF ABDICHTUNG (3 LAGIG)
25cm STB-PLATTE
AUSSENWAND GARAGE
30cm STB-WAND B300 WU PERIMETERDÄMMUNG
BODENPLATTE GARAGE
40cm STB-PLATTE B300 WU OBERFLÄCHE DICHT
ABBRUCH
ZIEGELMAUERWERK
BETON B300
BESTAND
EQUILIBRIA MAKLEREI
ZIVILINGENIEURBÜRO FULD
Dipl.-Ing. Dr. FULD ZT GMBH
EINREICHPLAN
für die Neuerrichtung einer Garage, in Gschwendt 34, 3400 Klosterneuburg, EZ.: 1813, Gst.Nr. 1416/3 der Kat.Gem. Weidling
BAUHERR:
Dr. Marthe Eibl
Dr. Johann Eibl
Gustav-Tschermak-Gasse 2
1180 Wien
BAUFÜHRER:
HEBAU
GRUNDEIGENTÜMER:
Dr. Marthe Eibl
Dr. Johann Eibl
Gustav-Tschermak-Gasse 2
1180 Wien
PLANVERFASSER:
Zivilingenieurbüro Fuld
1190 Wien
Hungerbergstrasse 1a
PLANINHALT:
GRUNDRISSE,SCHNITTE UND LAGEPLAN
PLAN No.
98036/44
NATURMASZE NEHMEN
MASSTAB:
1:100,200

Objektbeschreibung

DAS HAUS UND UMGEBUNG:

Erleben Sie das Gefühl von „Urlaub jeden Tag“ in dieser exklusiven Villa in Weidling. Direkt am Waldrand gelegen, bietet dieses Anwesen die perfekte Symbiose aus absoluter Privatsphäre und unmittelbarer Nähe zur Wiener City (nur 15 Autominuten entfernt).

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- **Wohnen in den Baumwipfeln:** Die weitläufige, komplett uneinsichtige Terrasse bietet einen spektakulären Blick ins Grüne – Ihr privater Rückzugsort inmitten der Natur.

- **Großzügiges Raumkonzept:** Lichtdurchflutete, offen gestaltete Räume schaffen ein exklusives Wohnambiente auf höchstem Niveau.

- **Privatsphäre für alle:** Drei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer und integriertem Wintergarten, garantieren individuellen Komfort.

- **Work-Life-Balance:** Zwei separate Büros im Haus ermöglichen professionelles Arbeiten in inspirierender Ruhe.

- **Wellness & Freizeit:** Ein großzügiger Wellnessbereich mit Outdoorpool lädt zum Entspannen ein. Ein vielseitiger Bereich (Vorbereitung für Indoorpool vorhanden) bietet Raum für Sport, Partys oder ein privates Gym.

- **Platz für Gäste & Fuhrpark:** Eine integrierte Einliegerwohnung bietet Flexibilität für Gäste oder Personal. Die Garage bietet Platz für bis zu 4 Fahrzeuge.

Bei den Bildern , handelt es sich teilweise um Symbolbilder !

Grundstücksgröße:

• 1.742 m²: Ein weitläufiges Grundstück, das viel Privatsphäre und Gestaltungsraum bietet, umgeben von einer ruhigen und grünen Umgebung.

Wohnfläche:

• 561 m²: Die Villa bietet reichlich Platz für individuelles Wohnen, ideal für große Familien oder repräsentatives Wohnen.

Fazit: Ein repräsentatives Refugium für Individualisten, die das Besondere suchen und keine Kompromisse zwischen Naturidylle und Stadtnähe eingehen möchten.

INTERESSE?

Für nähere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ,steht Ihnen Herr Wolfgang Konsel gerne unter der Mobilnummer +43 (0)676 3505425 ,oder per Email wolfgang.konsel@equilibria zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

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

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap