

## High-End Refugium am Stadtrand: Naturidylle trifft Urban Business !!



**Objektnummer: 4356/288**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Weidling
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	561,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.347,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	2.195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



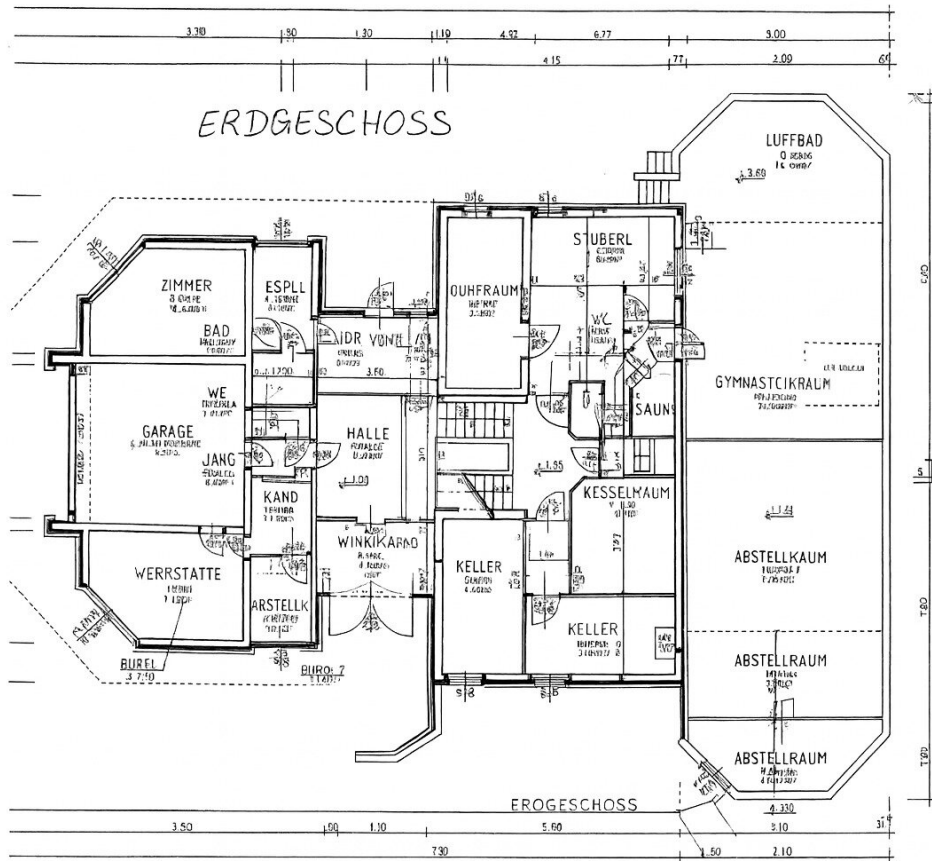
**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 660 245 44 57

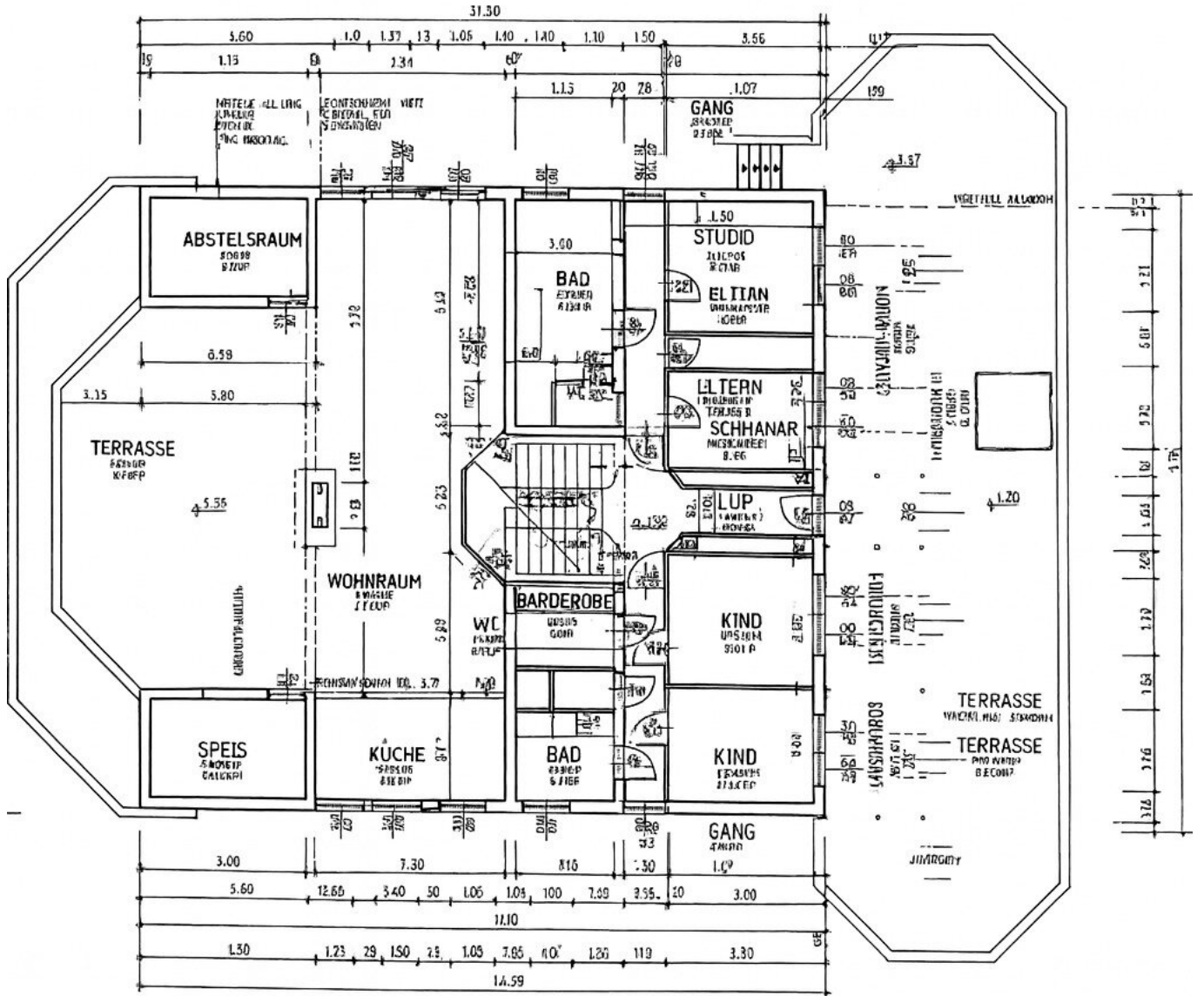








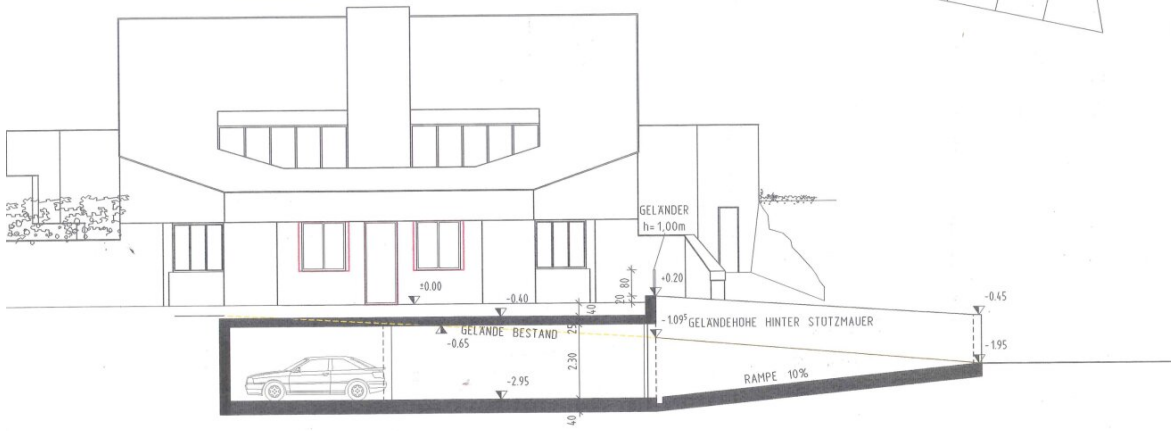
# 1.STOCK.





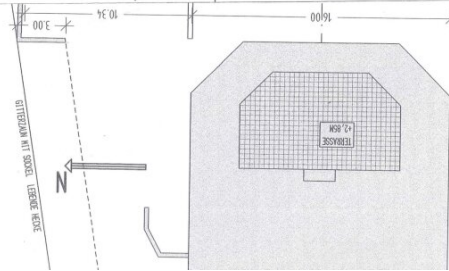
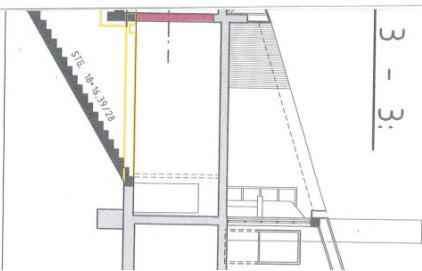


# SCHNITT 2-2:

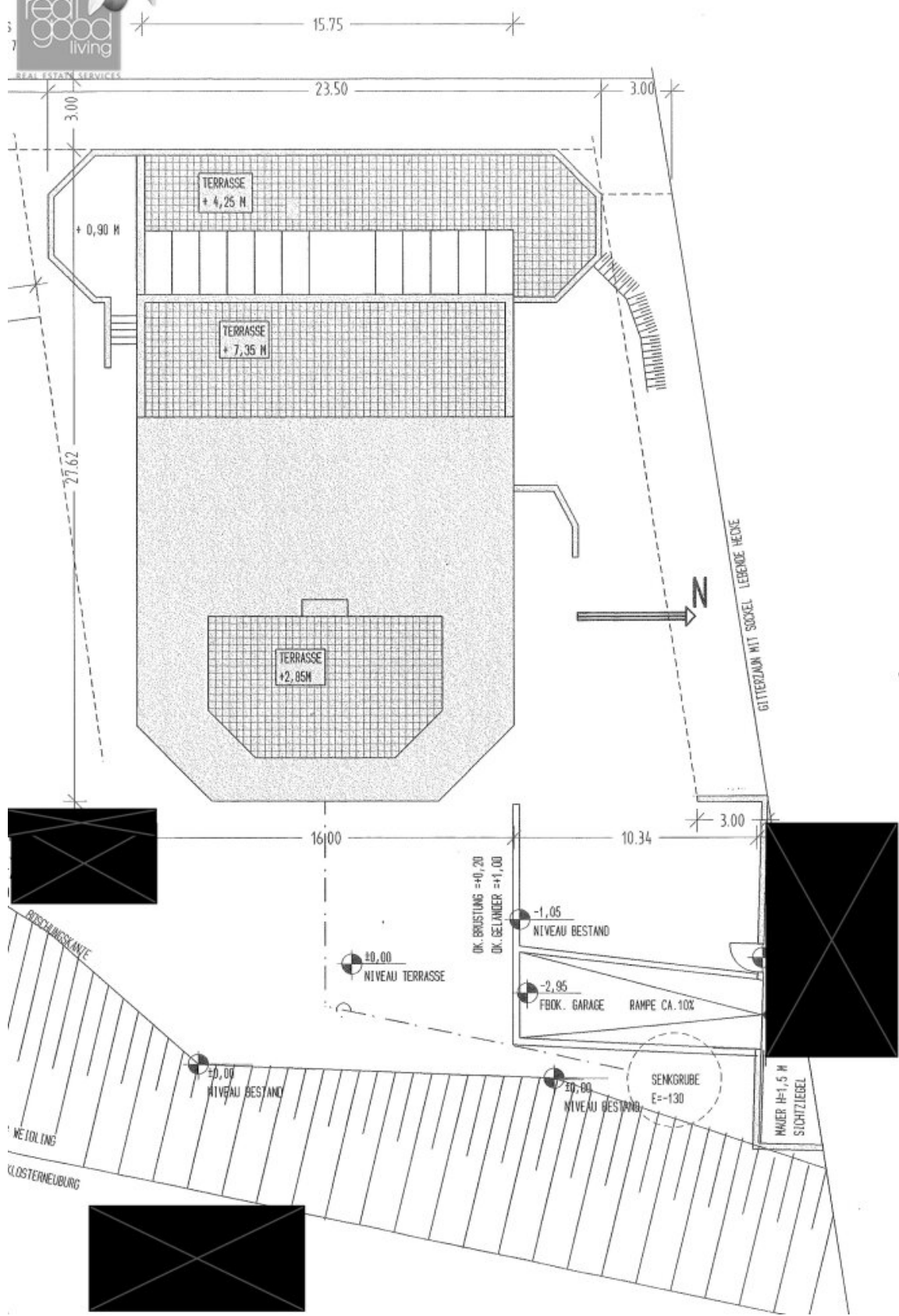


GST.NR.  
DR. MARTI  
DR. JOHAI  
GUSTAV -  
1180 WIEI

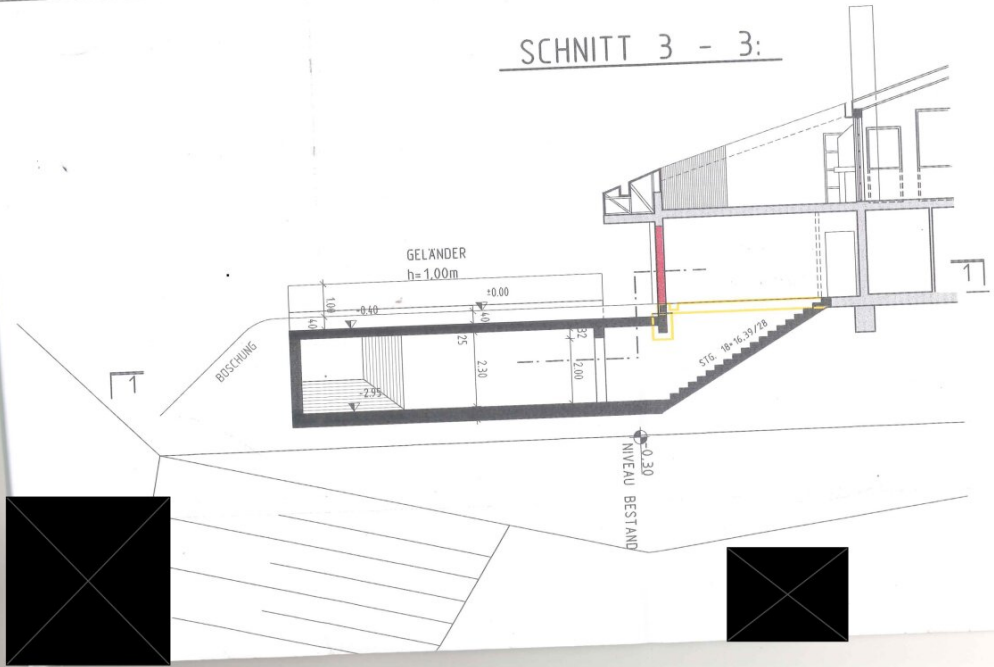
3 - 3:



JOHANN EISEN  
MARTIN EISEN  
EZ. 1813



SCHNITT 3 - 3:



# Objektbeschreibung

## Repräsentatives Wohnen auf höchstem Niveau – ruhig, grün und stadtnah

Diese imposante Villa in begehrter Lage von Klosterneuburg-Weidling vereint luxuriöse Ausstattung mit großzügigem Raumangebot und naturnahem Wohnkomfort. Ein perfektes Zuhause für Familien mit Anspruch – oder repräsentatives Wohnen in stilvoller Umgebung.

### ? Eckdaten

- **Grundstück:** ca. **1.742 m<sup>2</sup>** – viel Platz & Privatsphäre
- **Wohnfläche:** ca. **561 m<sup>2</sup>** – auch teilbar, z. B. mit Einliegerwohnung
- **Zimmer:** zahlreiche großzügige Wohn- und Schlafbereiche
- **Nutzung:** ideal für Familien, Repräsentation oder Mehrgenerationenwohnen

### ? Ausstattungs-Highlights

- **Mehrere Terrassen** – mit Blick ins Grüne
- **Großer Swimmingpool** – ideal für Entspannung & Freizeit
- **Wintergarten** – ganzjährig Licht & Natur genießen
- **Sauna** – privater Wellnessbereich
- **Luxuriöses Wohndesign** – hochwertige Materialien, modernes Raumkonzept
- **Garage für mehrere Fahrzeuge** – perfekt für Autoliebhaber oder Familien mit Bedarf ca. **100 m<sup>2</sup>**
- **Garten** – großzügig, ruhig, gepflegt und vielseitig nutzbar

### ? Lage: Klosterneuburg – Weidling

- Idyllische Ruhelage in begehrter Wohngegend
- Beste Infrastruktur in der Nähe (Schulen, Einkauf, Freizeit)

- Sehr gute Anbindung nach Wien – ideal für Pendler und Stadtfreunde
- Natur vor der Tür: Donauauen, Wienerwald, Wanderwege

## **? Fazit**

Diese Villa bietet Raum, Stil und Komfort auf höchstem Niveau – eingebettet in eine der schönsten Lagen Niederösterreichs. Einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

**Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen sowie Pläne auf Anfrage.**

## **Kaufpreis & Konditionen**

**Kaufpreis:** € 2.195.000,00

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

## **Besichtigung & Kontakt**

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Objekt im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins.

**Kontaktieren Sie:**

**? Herrn Bruno Franz**

**? +43 664 3553 790**

Bitte beachten Sie, dass wir nur bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) weitere Informationen übermitteln können.

## **Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir begleiten Sie professionell – von der Bewertung bis zum erfolgreichen Abschluss.

**Jetzt Kontakt aufnehmen – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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