# Architekturjuwel mit Ausblick am Ölberg - Einmalig & Baubewilligt



**Objektnummer: 24437** 

Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Grundstück Land: Österreich

PLZ/Ort: 3400 Klosterneuburg

**Kaufpreis:** 1.199.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**

## **Farzin Dadgar**

STIBI Immobilien GmbH Trubelgasse 7/5-5a 1030 Wien

T +43 1 954 00 32 H +43 664 175 48 18 F +43 1 954 003 222

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







# **Objektbeschreibung**

# Exklusives Villenprojekt am begehrten Ölberg mit Baubewilligung

In einer der privilegiertesten Wohnlagen Klosterneuburgs, am Ölberg hoch über der Stadt und umgeben von stilvollen Villen und gepflegten Einfamilienhäusern, bietet dieses außergewöhnliche Projekt die seltene Gelegenheit, eine architektonisch herausragende Luxusvilla zu realisieren.

Das sonnige Grundstück umfasst ca. 570 m² und beeindruckt mit einem unverbaubaren Weitblick über die grüne Umgebung. Der bestehende Altbestand aus dem Jahr 1972 wird im Zuge der Neuerrichtung entfernt. Eine rechtskräftige Baubewilligung für die Errichtung einer exklusiven Villa liegt bereits vor – die Planung stammt vom renommierten Wiener Architekturbüro *Daneshgar Architects*, das für zeitlose Eleganz und klare, moderne Formensprache steht.

Die geplante Villa erstreckt sich über Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss und bietet rund 360 m² Netto-Wohnfläche. Ergänzt wird dieses großzügige Raumangebot durch eine Tiefgarage und einen Kellerbereich mit insgesamt ca. 160 m².

Freiflächen in Form von Terrassen und einem weitläufigen Garten mit rund 440 m² schaffen ein unvergleichliches Wohngefühl zwischen drinnen und draußen. Großzügige Glasfronten, durchdachte Grundrisse und die hochwertige Architektur fügen sich harmonisch in das exklusive Umfeld ein.

# Highlights im Überblick:

- Grundstück: ca. 570 m² in Bestlage am Ölberg
- Rechtskräftige Baubewilligung für eine Luxusvilla
- Architektur von Daneshgar Architects
- Wohnfläche: ca. 360 m² (Netto)
- Tiefgarage & Keller: ca. 160 m²

- Freiflächen: ca. 440 m² (Terrassen & Garten mit Pool)
- Umgeben von Villen und Einfamilienhäusern
- Panoramablick & sonnige Ausrichtung

Dieses Angebot vereint eine einmalige Lage mit architektonischer Spitzenqualität und bietet die seltene Gelegenheit, ein Traumhaus in einer der gefragtesten Gegenden Klosterneuburgs zu verwirklichen.

Die angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterliegen dem Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr.

!!!! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnunmmer bearbeiten können!!!!

Falls Sie selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten wollen oder eine Finanzierung benötigen würde ich Ihnen gerne behilflich sein.

Weitere Objekte finden Sie unter: www.stibi-immobilien.at

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

Hr. Farzin Dadgar

**STIBI** Immobilien

Tel:0664/175 48 18

Email:dadgar@stibi-immo.at

www.stibi-immo.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

## Suchagent anlegen - https://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <500m Apotheke <2.000m Klinik <2.000m Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m Kindergarten <1.000m Universität <2.500m Höhere Schule <8.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <2.000m Einkaufszentrum <7.000m

### Sonstige

Bank <2.500m Geldautomat <2.500m Post <1.500m Polizei <3.000m

## Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <7.500m U-Bahn <9.000m Bahnhof <2.000m Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap