

**Preisreduzierung! 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:	995.000,00 €

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 Telefonnummer 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) - <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