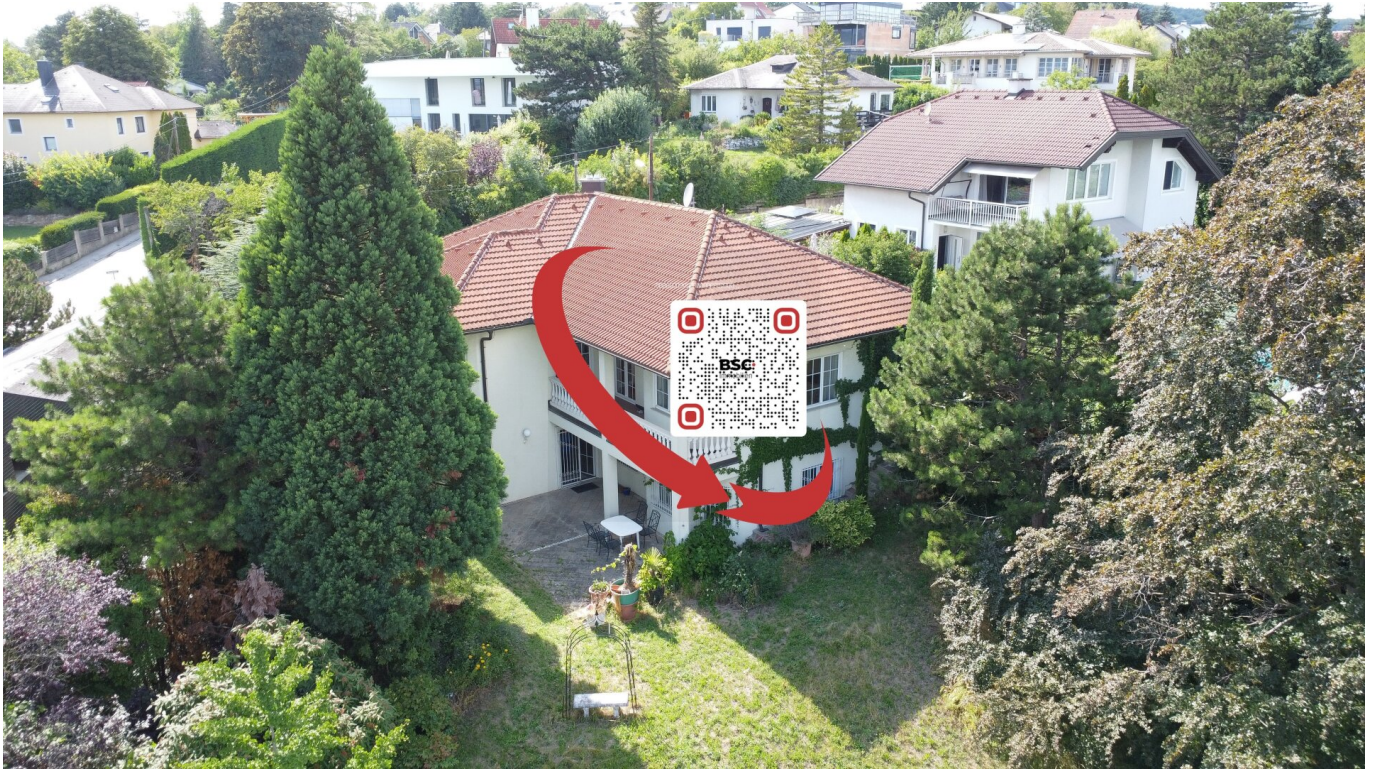


Fernblick – Villa Klosterneuburg - großer Grund und Baureserve (PREISREDUKTION)



Objektnummer: 7840/65

Eine Immobilie von BSC Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	325,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	1.400,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	1.640.000,00 €
Infos zu Preis:	

Grundbucheintragung: 1,1%, Grunderwerbsteuer 3,5%, Vertragserrichtung: zzgl. Notariatskosten

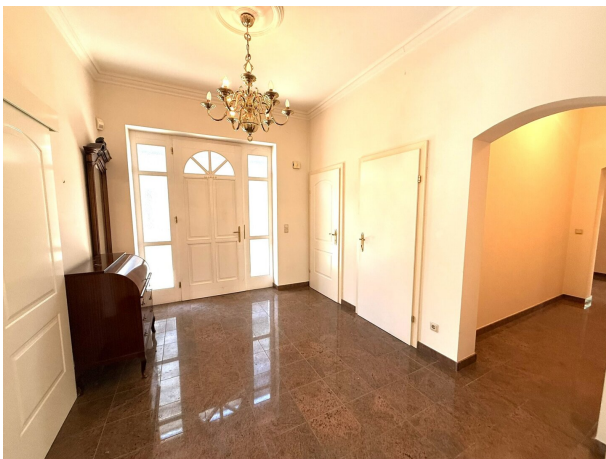
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







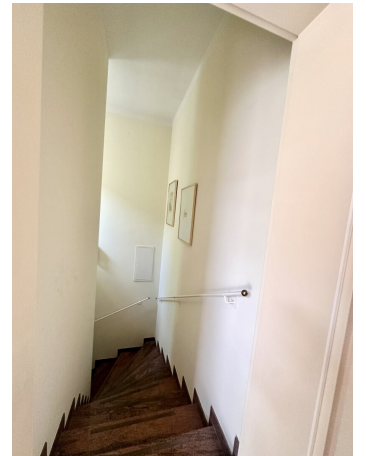
















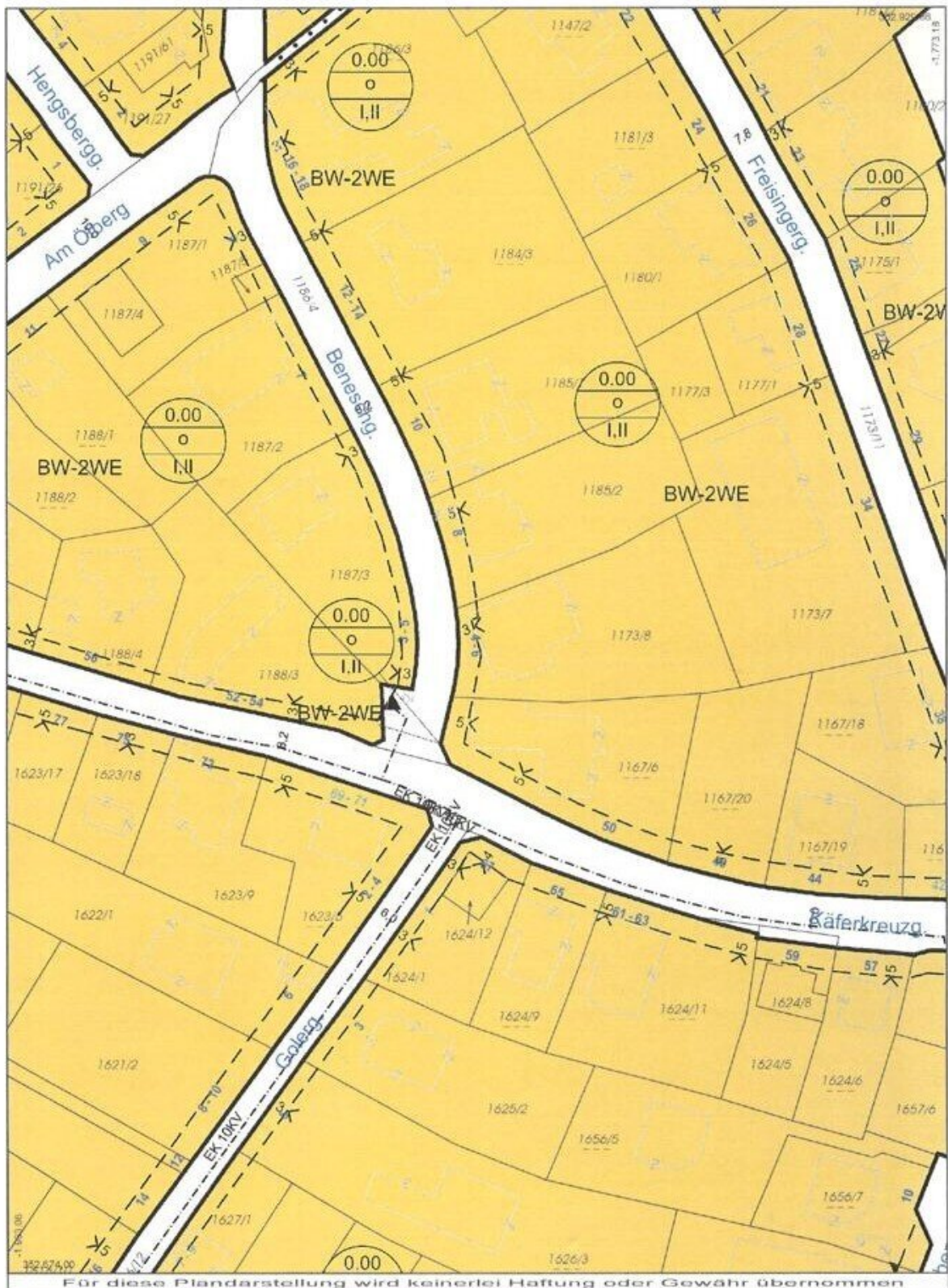




VERMARKTUNG DER IMMOBILIE IN
KOOPERATION MIT:


MEILENSTEIN
REALITÄTEN

BSC.
Immobilien



IV/2 - Stadtplanung

3400, Rathausplatz 1

Tel.: +43 (2243) 444 257

FAX: +43 (2243) 444 296

Email: stadtplanung@klosterneuburg.at

Datenauszug

Karte: Bebauungsplan plot

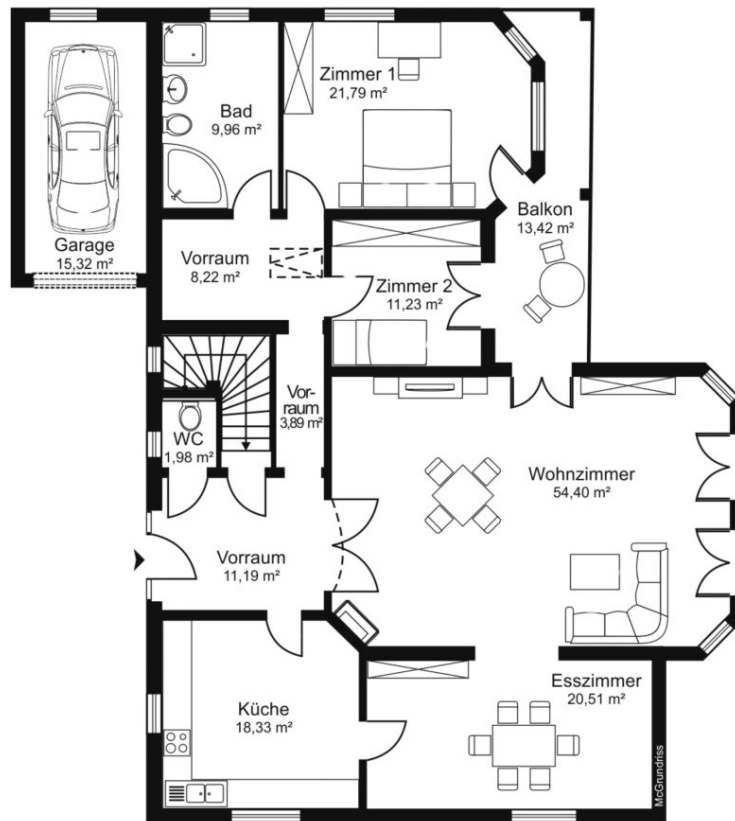
Datum: 18.03.2025

Maßstab: 1:1 000

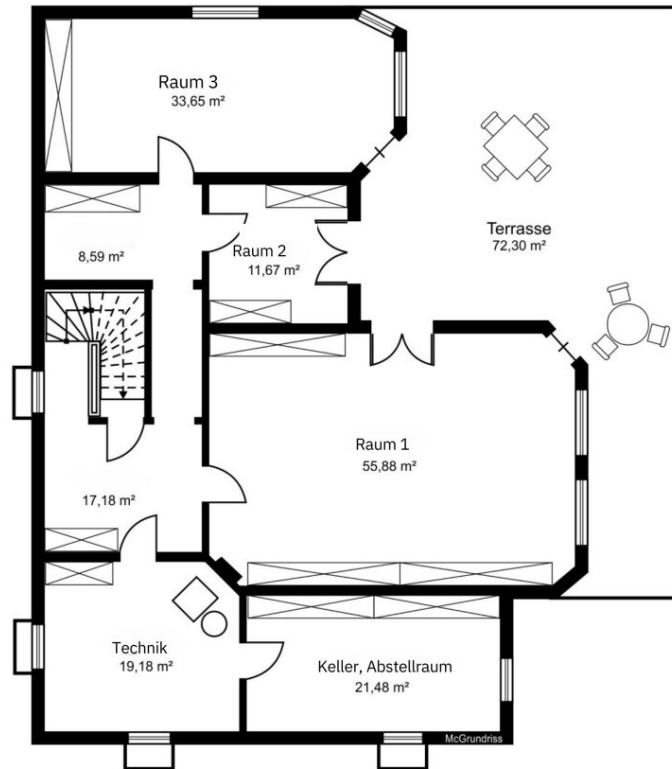
Parzellenverkn: Mo - Fr 08:00-12:00



Obergeschoss - Straßenniveau



Untergeschoss - Ausgang Garten



Objektbeschreibung

Blickweit bis zur Skyline Wiens

Eingebettet in ein gepflegtes Villenviertel genießen Sie hier absolute Ruhe und Privatsphäre, ohne auf städtischen Komfort zu verzichten. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie das historische Stadtzentrum befinden sich in nächster Nähe. Das Wiener Stadtzentrum erreichen Sie in ca. 20 Minuten. Für Freizeit und Erholung bieten sich die umliegenden Weinberge, der Wienerwald und vielfältige Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustüre an. Diese charmante Villa auf einem großzügigen Grundstück von rund **1.450 m²** liegt in Toplage am Ölberg – eine Adresse, die für Exklusivität, Ruhe und Weitblick steht. Die erhöhte Hanglage bietet nicht nur ein Plus an Privatsphäre, sondern auch einen beeindruckenden Fernblick über Klosterneuburg bis nach Wien.

Die Liegenschaft wurde 1996 errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 325 m², die sich auf zwei Ebenen verteilt. Die Architektur folgt dem sogenannten „Up-Side-Down“-Prinzip: Wohnen auf Straßenniveau, Leben mit Gartenzugang im unteren Bereich – ein durchdachtes Konzept, das zeitlose Eleganz mit funktionaler Flexibilität vereint.

360 Grad Rundgang: <https://tour.ogulo.com/8V8E>

Obergeschoss – Wohnen mit Aussicht

Das Hauptgeschoß mit ca. 158 m² empfängt Sie mit einem großzügigen Entree samt Gäste-WC. Der Wohnsalon (ca. 54 m²) öffnet sich über große Fenster zur Aussichtsterrasse – ein Platz für inspirierende Sonnenaufgänge, gesellige Abende oder einfach nur zum Innehalten. Direkt angrenzend liegt das helle Esszimmer, das mit der Küche verbunden ist – ideal für offene Wohnkonzepte oder das stilvolle Dinner mit Gästen.

Zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein Balkonzugang runden das Raumangebot dieser Ebene ab.

Untergeschoss – Rückzug oder Erweiterung

Das Gartengeschoß mit rund 167 m² ist über eine interne Treppe erschlossen, kann bei Bedarf aber auch separat genutzt werden. Ob als eigenständige Wohneinheit, Homeoffice-Zone, Atelier, Gästequartier oder für Feste im Familienkreis – die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig. Neben dem großen Aufenthaltsraum (ca. 56 m²) stehen ein weiteres Zimmer, ein Durchgangszimmer sowie Technik-, Lager- und Wirtschaftsräume zur Verfügung. Die großzügige, teils überdachte Terrasse mit rund 72 m²

führt direkt in den gepflegten Garten.

Potenzial & Perspektive

Die Villa befindet sich in einem gepflegten Zustand, wurde aber seit über einem Jahr nicht bewohnt. Sie bietet einer kreativen Hand Raum zur Entfaltung – sei es durch eine hochwertige Sanierung im aktuellen Stil oder durch moderne Adaption für neue Lebensmodelle. Denkbar ist die Nutzung für anspruchsvolle Familien, Menschen mit Repräsentationsbedürfnis, beruflich Vielbeschäftigte mit Homeoffice-Wunsch oder für Gastgeber:innen, die gerne Feste feiern und Gäste willkommen heißen.

Das Grundstück verfügt über eine **bauliche Reserve** (!) – eine attraktive Perspektive für alle, die Erweiterungspotenzial oder eine zukünftige zusätzliche Bebauung (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung) in Betracht ziehen.

Zusätzliche Ausstattungsdetails

- Granitbelag im Eingangsbereich
- Parkettböden im Obergeschoss
- Fliesen im Untergeschoss & Nassräumen
- Alarmanlage & Außenrollläden
- Garage mit ca. 15 m²
- Gas-Zentralheizung (seit 3 Jahren nicht gewartet)

Das Angebot

Diese Liegenschaft mit Baureserve befindet sich in einer der exklusivsten Lagen Klosterneuburgs, mit einer eindrucksvollen Aussicht, einem großzügigen Raumangebot und dem außergewöhnlichen Preisvorteil.

Marktschätzung: EUR 2,4–2,5 Mio.

Aktueller Angebotspreis: EUR 1,64 Mio. (Notlage)

360 Grad Rundgang: <https://tour.ogulo.com/8V8E>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap