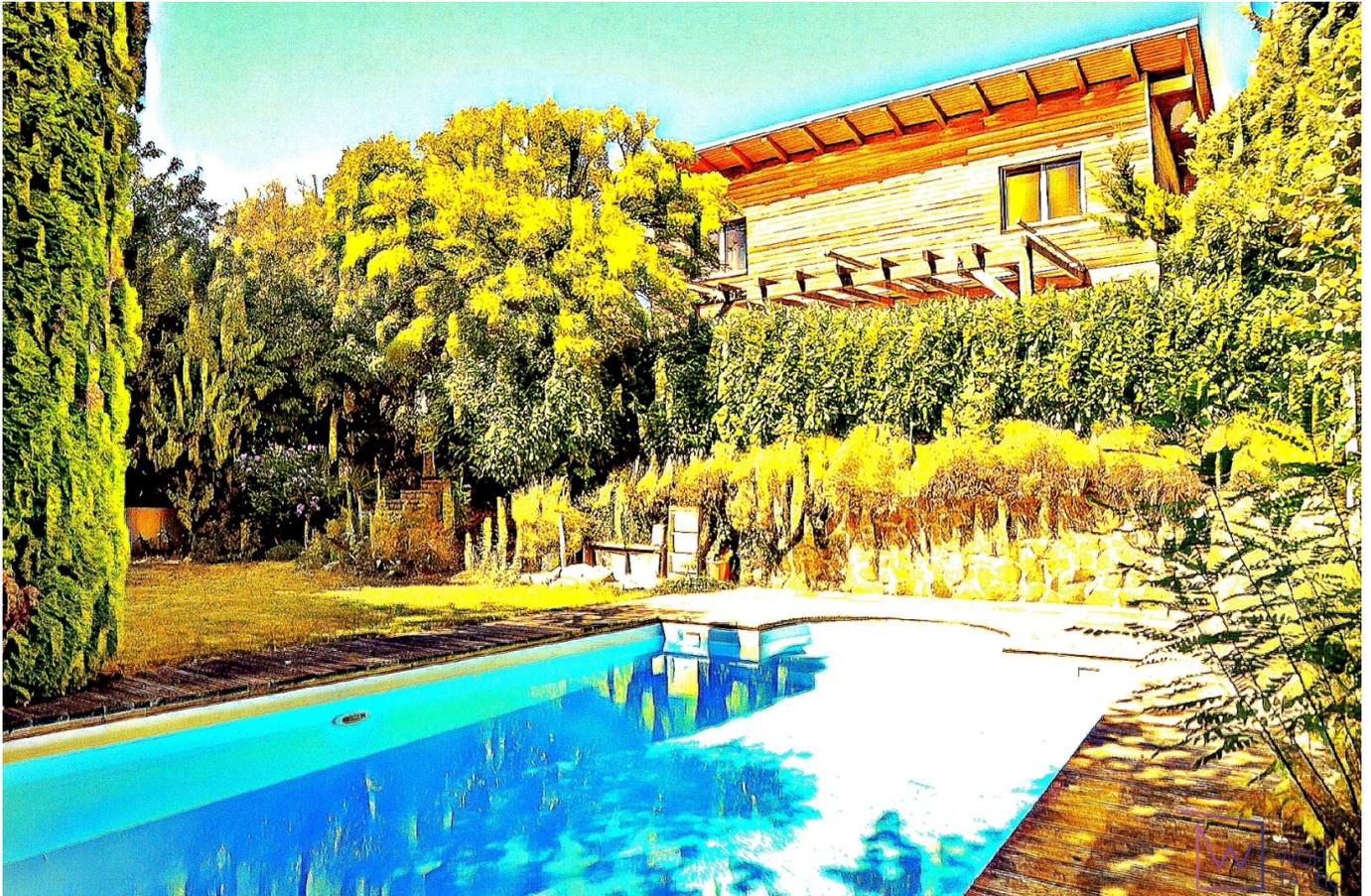


**Mit (Sonnen)SCHIRM, CHARME und (Wasser)MELONE:
Einfamilienhaus mit Pool und Fernblick am Ölberg**



Haus - Garten - Pool.

Objektnummer: 1565

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	210,48 m ²
Nutzfläche:	282,71 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	460,25 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	1.349.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.771,67 €
Betriebskosten:	171,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Schediwy

Wohntastic GmbH







W
WOHN
TASTIC



W
WOHN
TASTIC

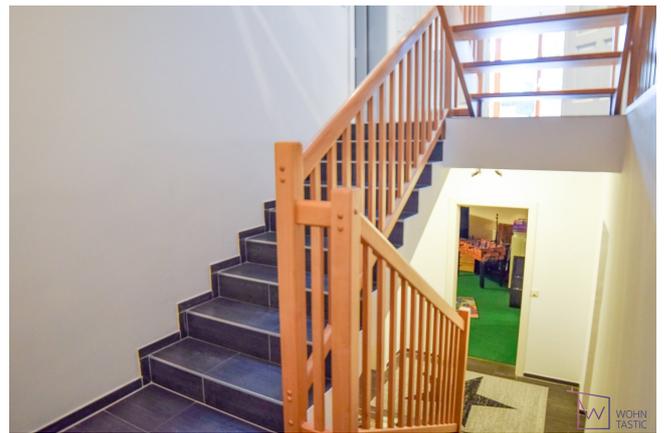














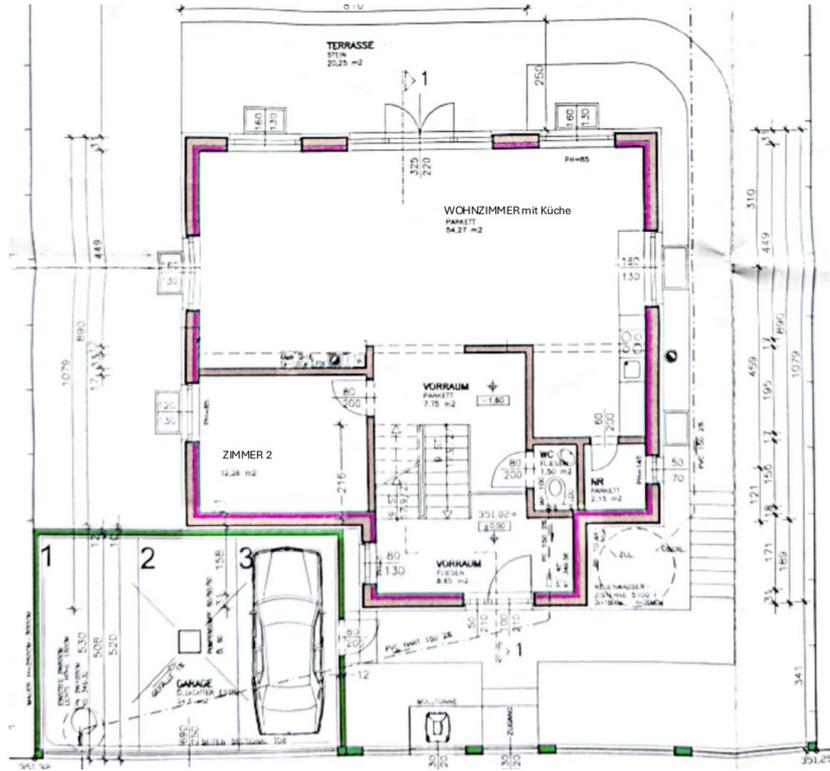


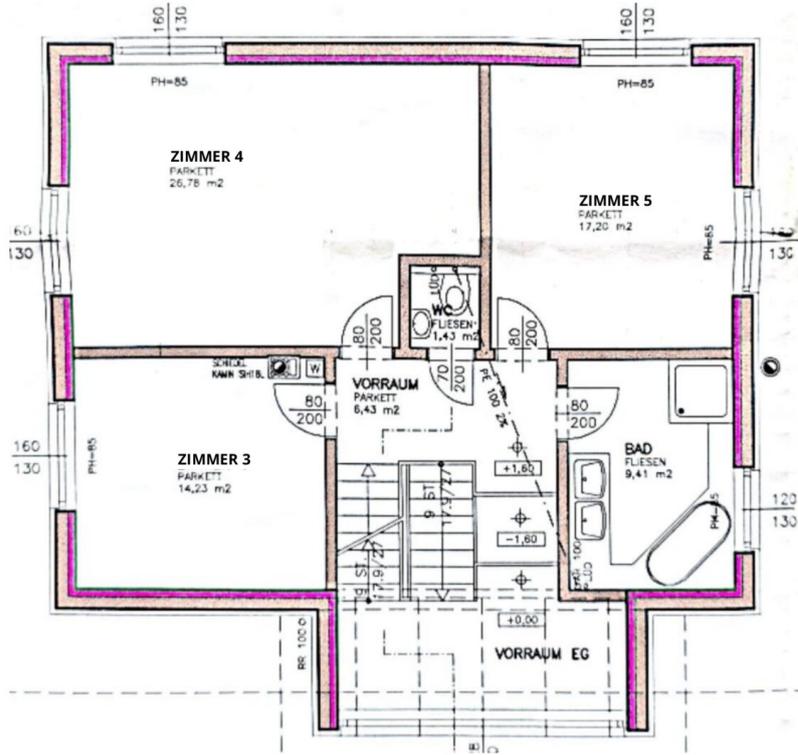


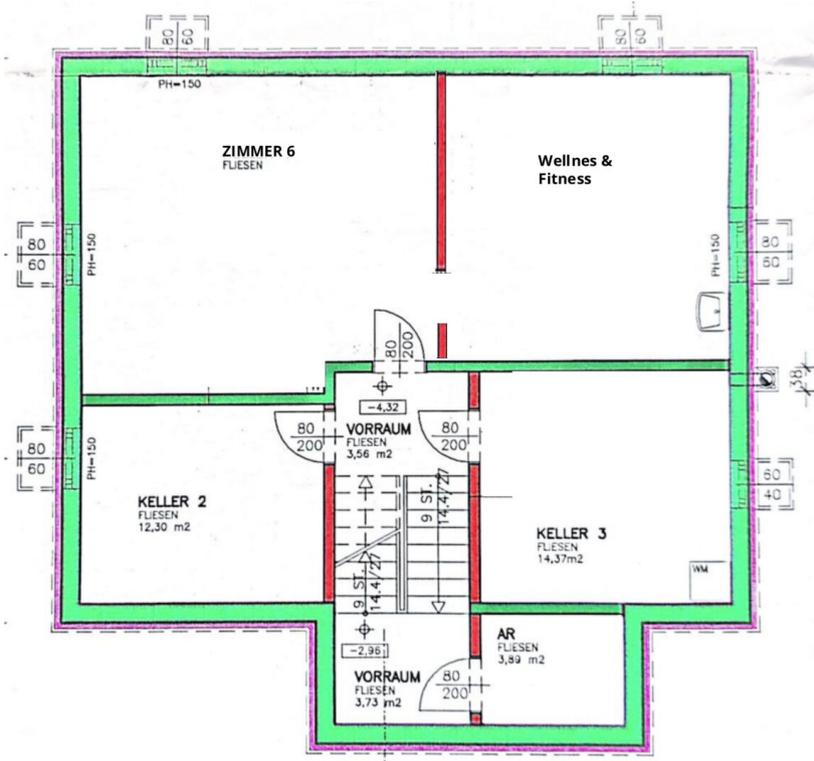












Objektbeschreibung

Die hohe Attraktivität der **Toplage am Ölberg** ist absolut nachvollziehbar: Selten vereint sich eine ruhige und gehobene Lage derart mit der Qualität einer Stadtgemeinde vor den Toren Wiens. Arbeiten in Wien und Leben am Ölberg - Der Wunsch kann mit diesem modernen und mit erdigen Farben und Holz zugleich gemütlich gestalteten Einfamilienhaus mit unverbaubarem Fernblick Richtung Süden genau jetzt in Erfüllung gehen.

Insgesamt haben Sie hier eine **Wohnnutzfläche von ca. 248 m² zur Verfügung**. Die Autos parken Sie praktisch im allseits geschlossenen Carport. Eine Wallbox ist natürlich vorhanden. Tanken können Sie über die eigene 14,62 kWp-Photovoltaik-Anlage (errichtet 2023) gratis. Dank eines überdachten Ganges gelangen Sie bei jedem Wetter trocken ins Haus. Hier verbindet die zentral gelegene Stiege die einzelnen Ebenen. Zahlreiche Glasflächen sowie großzügige Dachflächenfenster schaffen eine angenehm helle Atmosphäre im gesamten Haus. **Zentrum des Eigenheims ist das ca. 54,3 m² große Wohnzimmer mit direktem Ausgang zur Süd-Terrasse**. Die Markise lässt sich elektrisch bedienen und ist an einer stabilen Pergola montiert. Geschmackvolle Terrassensteine zieren die Wege rund um das Haus. Im Wohnzimmer flackert an kalten Winterabenden gerne einmal das **Kaminfeuer** und sorgt für noch mehr Behaglichkeit. Die modern designte Nolte-Küche wurde erst vor 3 Jahren eingebaut und mit hochwertigen Bosch- bzw. Miele-Geräten ausgestattet. Ein angeschlossener Wirtschaftsraum ist besonders praktisch. Neben dem 2024 erneuerten Gäste-WC mit Handwaschbecken befindet sich noch ein geräumiges Zimmer auf dieser Ebene. Im hellen OG finden Sie die zentral begehbaren Jugend- und Schlafräume, wobei der **Master Bedroom über einen geräumigen Schrankraum verfügt**. Ein weiteres Highlight ist das knapp **10 m² große und ebenfalls 2024 erneuerte Badezimmer** mit Wanne, Walk-In Dusche, Designer Doppel-Waschtisch und durchdacht konzipiertem Wandverbau. Die großzügigen Wohnflächen plus Nebenräume werden im Kellergeschoß durch einen beheizten Party-/Mehrzweckraum sowie einen **Wellness- und Fitnessbereich mit einer Gruber Bio-Sauna** samt Nassbereich erweitert. Diverse Räume für Technik, Stau- und Abstellflächen bieten zusätzlichen Platz auf dieser Ebene. Apropos Technik: Neben der **neuen PV-Anlage** wurde 2024 auch ein **neues Gas-Brennwertgerät von Vaillant** eingebaut. Eigene Filter säubern das Wasser und ein Entkalker (ca. 5 Jahre alt) macht es sanft und geschmeidig. Im Technikraum befinden sich zudem die Anschlüsse für die Waschmaschine. Und sollten Sie jetzt noch immer Platz für Dies und Das benötigen, dann finden Sie unter dem Carport ein betoniertes Nebengebäude mit stattlichen 34,5 m².

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus wurde stets sorgsam gepflegt und dabei laufend instand gehalten. So wurde beispielsweise die schöne Holzfassade im Jahr 2019 komplett geschliffen, während der restliche Fassaden-Verputz erst vor einem Jahr gestrichen wurde. Das 623 m² große Grundstück ist terrassenförmig angelegt; der südseitig orientierte Garten ist nahezu uneinsichtig und wird automatisch bewässert. Neben dem fantastischen Fernblick ins (unverbaubare) Grüne ist noch Platz für ein weiteres **Highlight: ein ca. 4 m x 7,7 m großer Pool mit Römertreppe**.

Neugierig? Werfen Sie am besten gleich einen Blick in dieses einmalige Objekt und besuchen Sie unseren [virtuellen Rundgang](#) (Zur Sicherung der Privatsphäre ist eine einmalige, kostenlose Registrierung erforderlich).

RAUMAUFTEILUNG:

Erdgeschoß

- Vorraum im Eingangsbereich und zentral vor dem Wohnzimmer (ca. 16,6 m²)
- Wohnzimmer mit Kamin und offenem Küchenbereich (ca. 54,3 m²)
- separater Wirtschaftsraum neben der Küche (ca. 2,5 m²)
- Zimmer 2 (ca. 12,3 m²)
- Gäste-WC mit Handwaschbecken (1,5 m²)

Obergeschoß

- zentraler Vorraum (ca. 6,4 m²)
- Zimmer 3 (ca. 14,2 m²)
- Zimmer 4 mit begehbarem Schrankraum (ca. 26,8 m²)
- Zimmer 5 (ca. 17,2 m²)
- Bad mit Wanne, Walk-In Dusche und Doppelwaschbecken (ca. 9,4 m²)
- WC (ca. 1,4 m²)

Kellergeschoß

- Vorraum (insg. ca. 7,29 m²)
- Zimmer 6 / beheizter Party-/Mehrzweckraum (ca. 28,5 m²)
- Wellness- und Fitnessraum mit Nassbereich (ca. 20 m²)
- Technikraum mit Heizung, PV-Wechselrichter, Entkalkungsanlage und WM-Anschluss (ca. 14,4 m²)
- Lager- und Aufbewahrungsraum (ca. 12,3 m²)
- Abstellraum (ca. 3,9 m²)

Außenbereich

- Carport für 2-3 Kfz inkl. Wallbox (ca. 34,5 m²)
- südseitige Terrasse mit elektrischer Markise (ca. 20,3 m²)
- Nebengebäude unterhalb Carport (ca. 34,5 m²)
- Pool mit Römertreppe (ca. 30,8 m²)
- Bewässerungsanlage, PV-Anlage (BJ 2023)

HIGHLIGHTS:

- neuwertige Küche, Bad und WC

- Kamin im Wohnzimmer
- großer Pool mit Römertreppe
- PV-Anlage mit Wallbox
- Fußbodenheizung im Wohnbereich und beheizter Kellerbereich
- Holz-Alu-Fenster mit Außenjalousien
- unverbaubarer Fernblick und ruhige Villengegend

ENERGIEVERBRAUCH:

HWB: 94,8 kWh/m²a | Klasse: C ; fGEE: 1,48 | Klasse: C

SONSTIGE ANGABEN:

Der Kaufpreis für dieses top gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt ca. 248 m² beträgt 1.349.000 EUR. Die monatlichen Gemeindeabgaben belaufen sich auf 171 EUR (inkl. USt.).

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine

Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <3.000m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <3.000m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.000m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap