

**Architekten-Villa mit beheibarem Salzwasser.Pool -
Fernsicht und Waldzugang - a must see**



Objektnummer: 6115/3334988

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	225,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	3
Garten:	300,00 m²
Keller:	136,00 m²
Heizwärmebedarf:	63,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

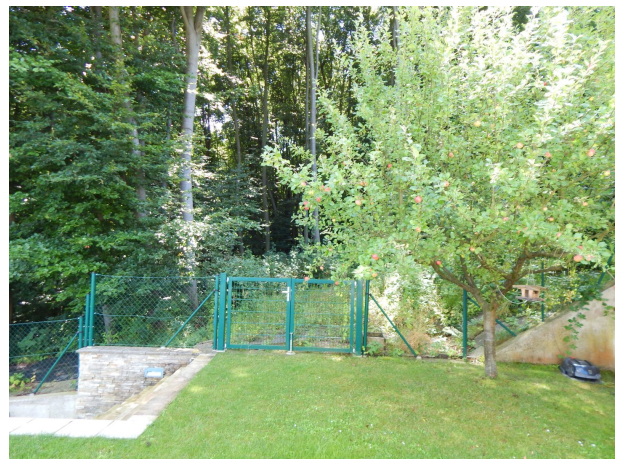
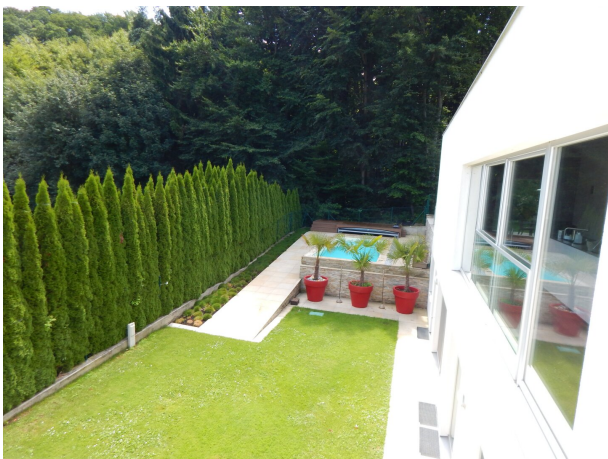
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien

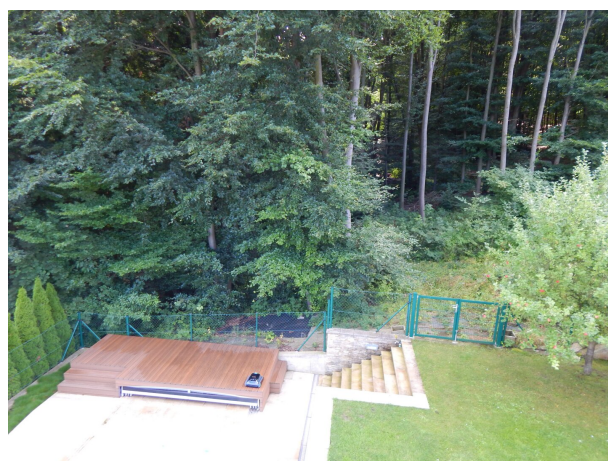


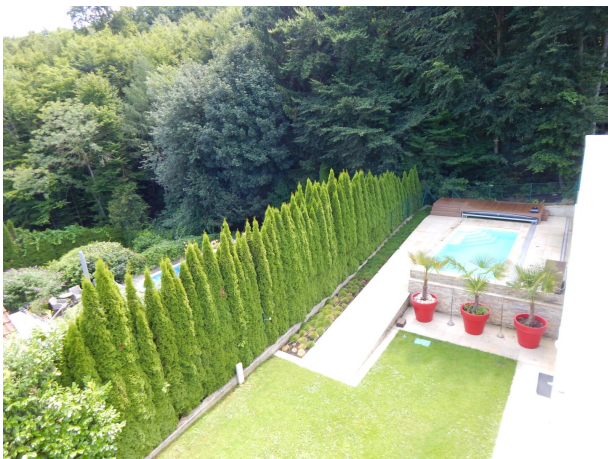




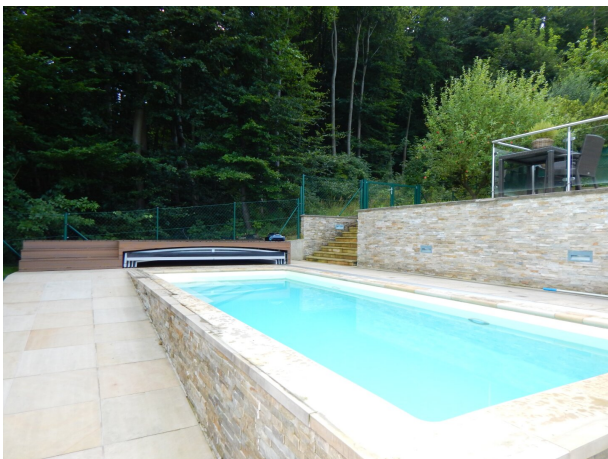
























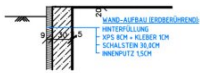




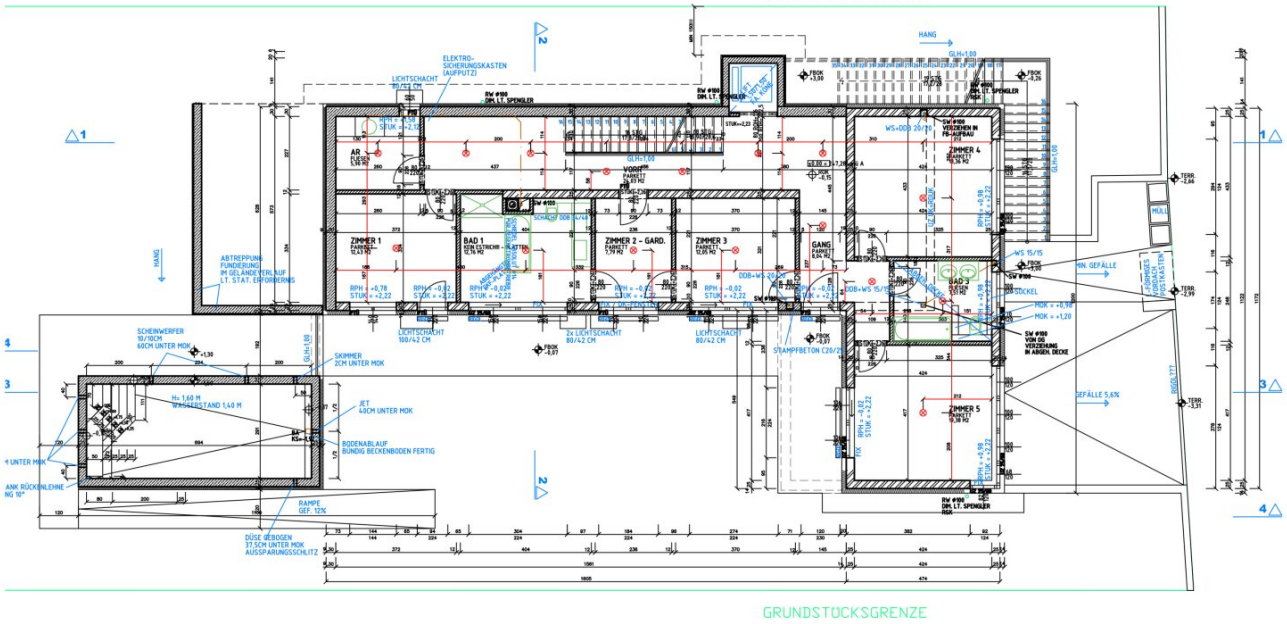
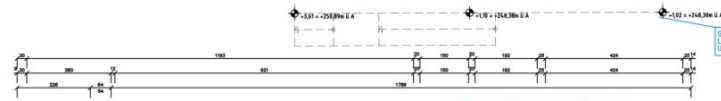






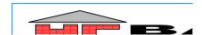


BESTEHENDES ETWAS
FAM. JÜRGEN GIEFING

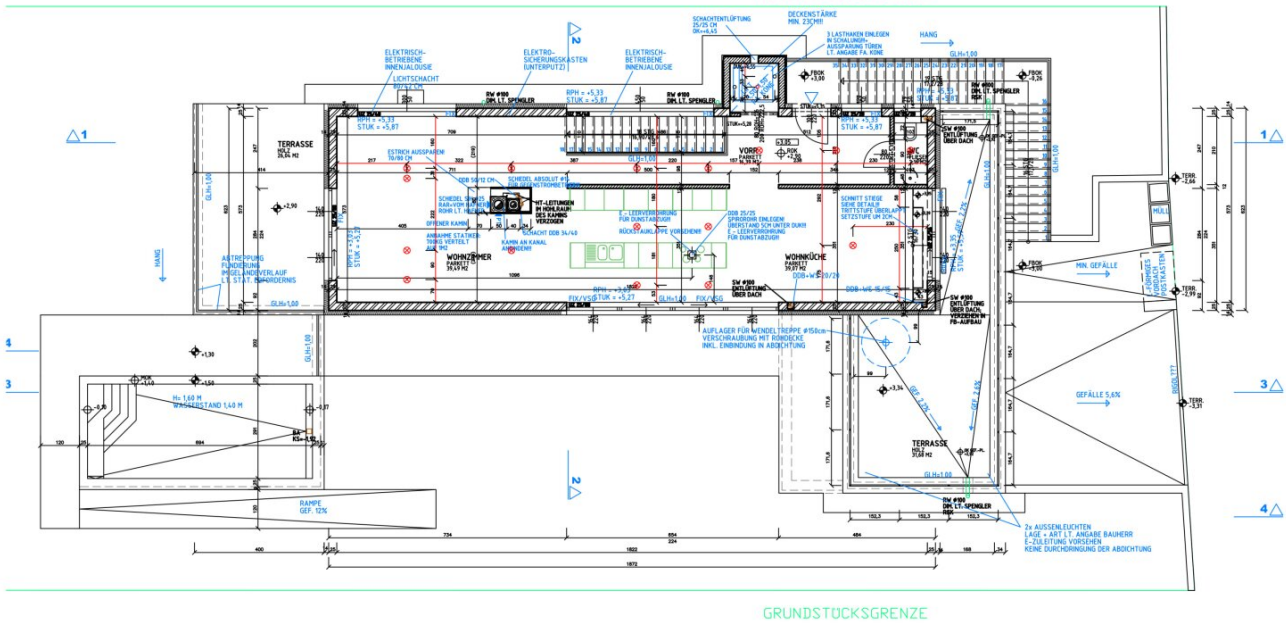
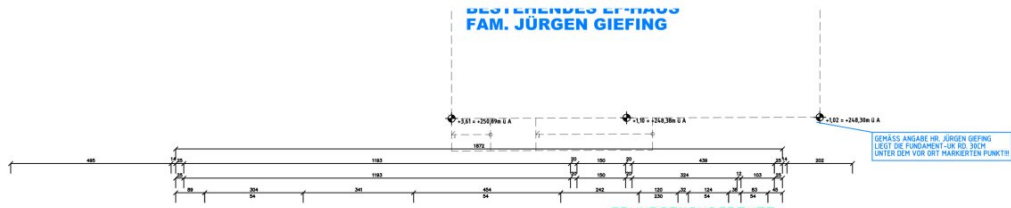


ERDGESCHOSS

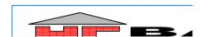
SCHATTENFUGE VERPUTZ
UNTERHALB DER
INNENFESTENBÄNKE

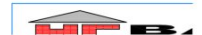


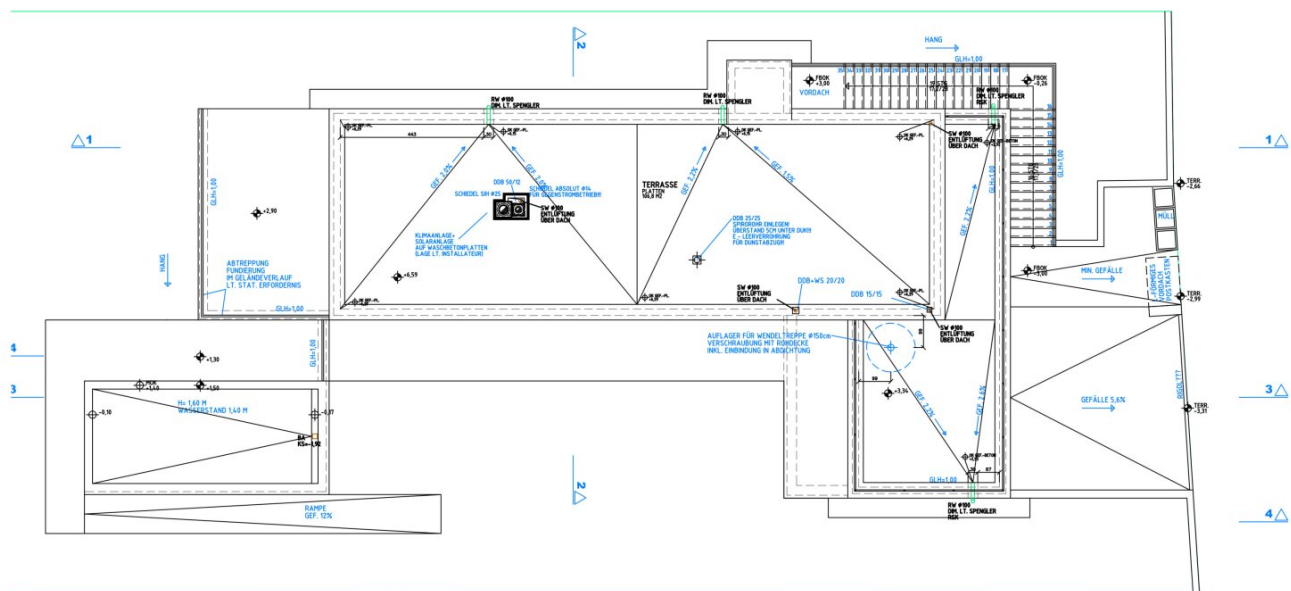
BESTEHENDES ETWAS FAM. JÜRGEN GIEFING



OBERGESCHOSS



[illegible]



DACHDRAUFSICHT



Objektbeschreibung

Villa mit Pool - Fernblick und direkten Zugang zum Wald in Klosterneuburg/Kierling

225 m² Wfl auf drei Ebenen + 136 m² Keller mit Garage + 70 m² Terrassen + ca. 300 m² Garten mit Pool 3 x 7 m

Erdgeschoss:

Elternschlafzimmer mit begehrter Garderobe eigenen großen Bad mit Dusche, Wanne, WC, Doppelhandschwaschbecken und Zugang zum Garten mit Pool - zwei Schlafzimmer mit geteilten Bad mit Wanne, zwei Handwaschbecken, WC und eines der Zimmer mit Zugang zum Garten mit Pool - Arbeitszimmer mit Zugang zum Garten mit Pool - Waschküche - Treppe zum Untergeschoss und Obergeschoss-

Obergeschoss:

Großes Wohnzimmer mit Kamin und offener komplett Küche der Firma Bulthaup (Geräte der Firma Liebherr, Gaggenau, Bulthaup, Siemens Bosch) und Essbereich - Zugang zu zwei Terrassen und Garten mit Pool - Vorzimmer - Gästetoilette mit Handwaschbecken - Treppe ins Erdgeschoss

Untergeschoss:

Garage für zwei PKW und einer Elektrolademöglichkeit - Werkstatt - Weinkeller - Fitnessraum - Freizeitraum - Serverraum - Technikraum - WC mit Handwaschbecken - Treppe ins Erdgeschoss

Pool:

ca. 3x7 m - wartungsarme Salzwasser-Anlage - Solar oder Gas beheizbar - Gegenstromanlage - Poolüberdachung/Poolgarage

Garten:

Liegewiese - 2 Ebenen mit 2 Mährobotern - Automatische Gartenbewässerung - Außensteinboden größtenteils Lederleitner Sandstein - 3 Geräteschuppen von Biohort

Baumaterialien:

Alu/Holz Thermofenster und Türen der Firma Kappo (ebenerdige Fenster einschlaghemmend) - Vorbereitung für rollstuhlgeeigneten Personenaufzug über 3 Stockwerke - LAN-Verkabelung - Alarmanlage mit mehreren Schleifen - Brandmelderanlage - Vorbereitung für 3

Klimangeräte im OG - Netzfreeschaltung in den Schlafzimmern - amerik. Nussbaum-Parkett geölt - Böden und Wände mit natürlichen Materialien - Vorbereitung für eine elektrische Leinwand und Verrohrung für HDMI-Kabel zu Beamer in der Wohnzimmerdecke - Treppenvorbereitung für eine Flachdachterrasse ca. 100 m² - Solaranlage am Flachdach.

Heizung mit Granderwasser:

Fussbodenheizung und Wandheizung im Ostzimmer - Granderwasser für das Trinkwasser und die Fussbodenheizung - Gastherme - Warmwasseraufbereitung Gas/Solar - BWT Wasserenthärtung. Perfekte Wohnlage für Familien und Ruhesuchende - es gibt einen direkten Zugang zum Naturgeschützten Bundesforst mit Forstwegen - es gibt einen Kindergarten, Volksschule, ISTA-Institute of Science and Technology Austria - Einkaufsmöglichkeiten - öffentlicher Verkehr.

Für Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.050m
Apotheke <2.450m
Klinik <3.975m
Krankenhaus <2.525m

Kinder & Schulen

Schule <825m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.400m
Höhere Schule <6.350m

Nahversorgung

Supermarkt <1.675m
Bäckerei <2.275m
Einkaufszentrum <5.950m

Sonstige

Bank <2.250m
Geldautomat <2.250m
Post <2.450m
Polizei <2.275m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <5.275m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <4.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap