

**Stadtvilla mit Naturpool im Zentrum Klosterneuburg I  
Doppelgarage I Fantastischer  
Rundum-Dachterrassenfernblick auf Stift Klosterneuburg**



Wohnküche

**Objektnummer: 16287**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



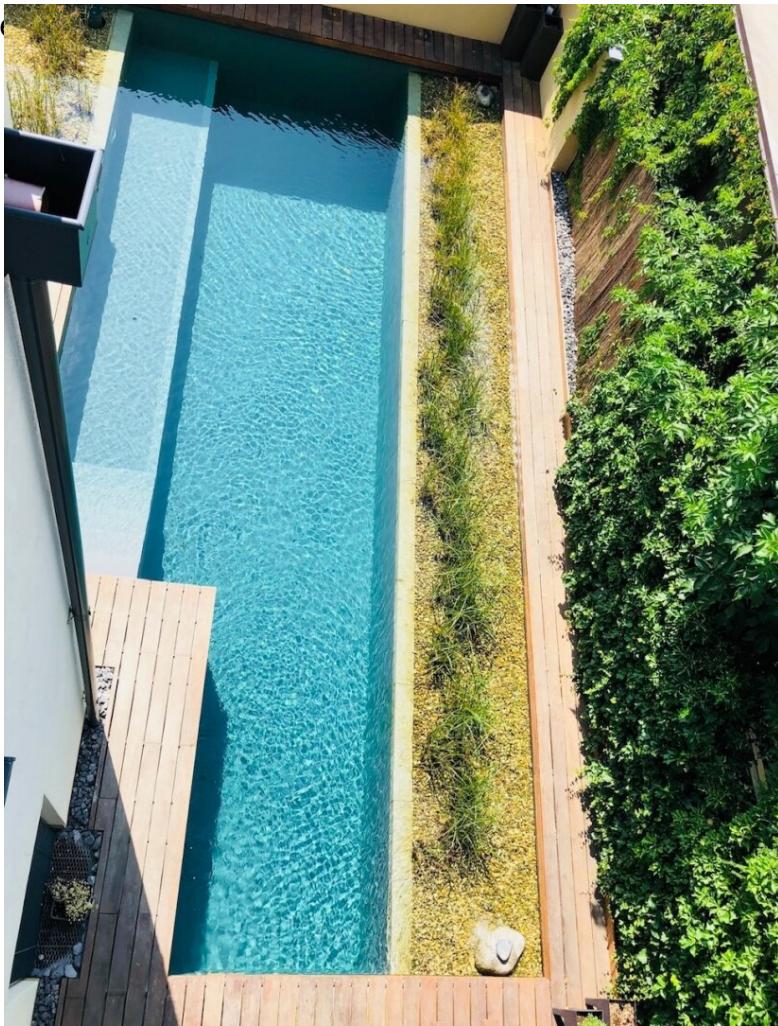
### Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 676 842 055 100

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur

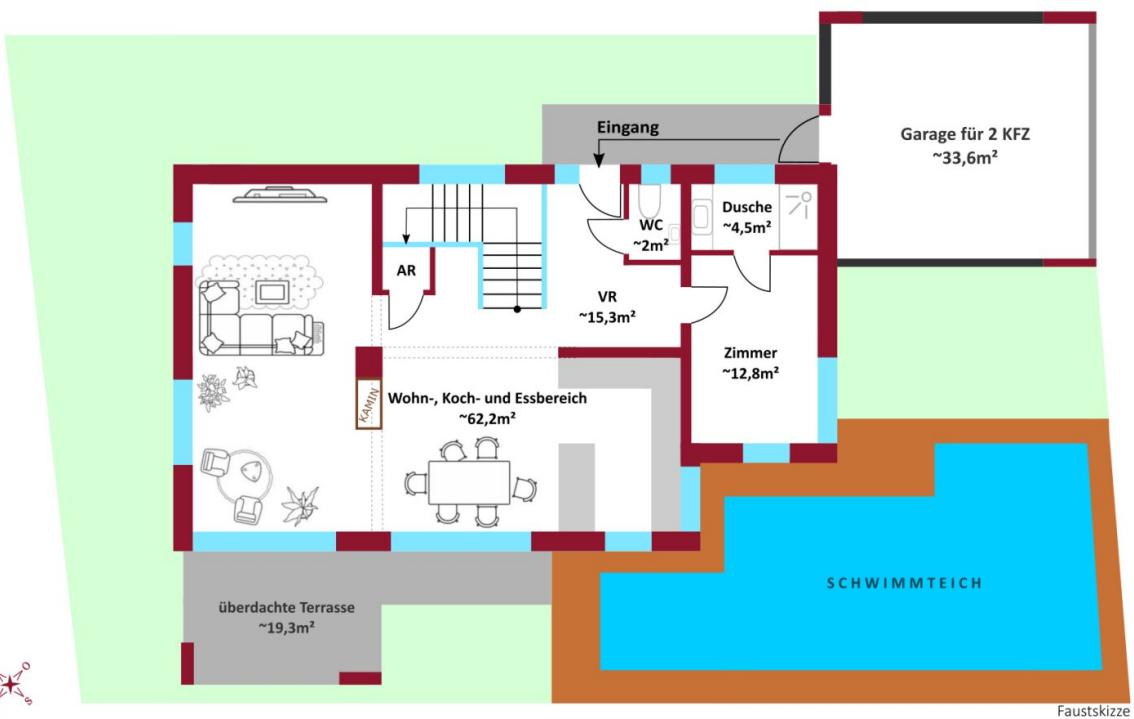


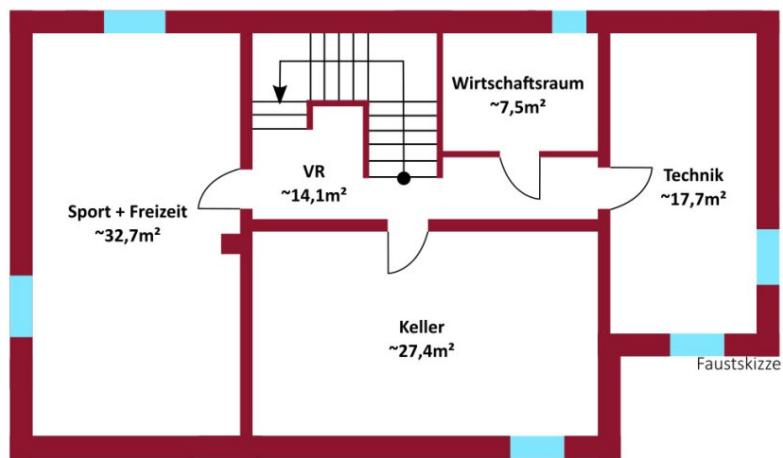


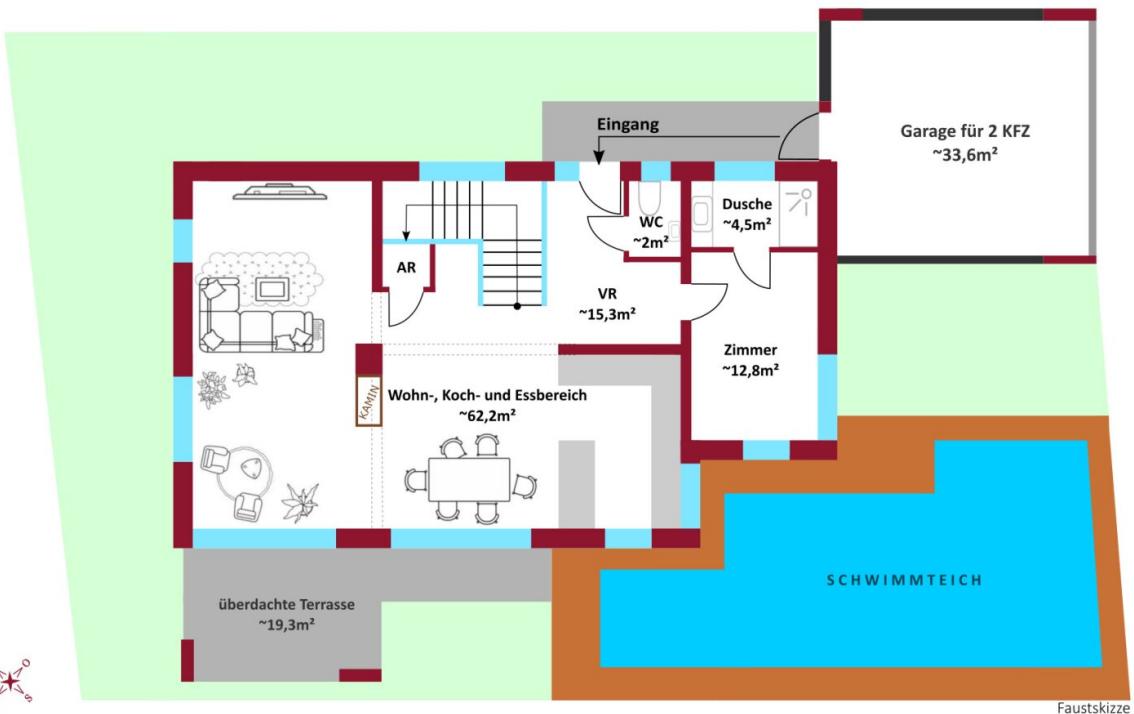


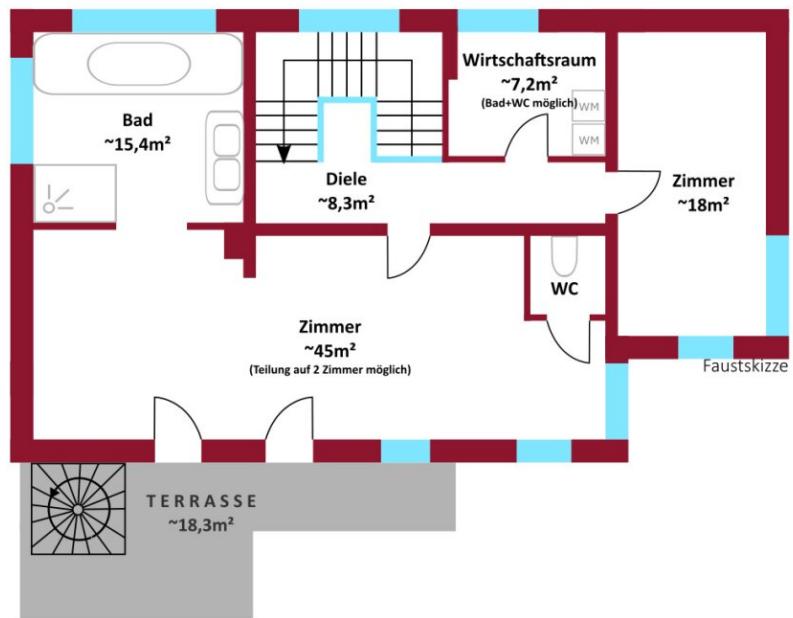






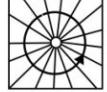


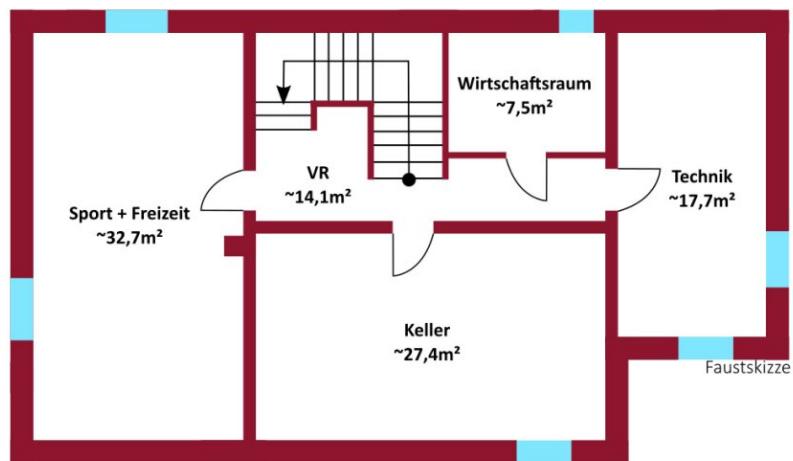






DACHTERRASSE  
~106,6m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

schnell zusammengefasst: "Diese moderne und neuwertige Villa liegt zentral und sie ist phänomenal"

**Nur 9 Gehminuten entfernt zum Rathausplatz** Klosterneuburg befindet sich diese moderne Wohlfühlvilla. Die sehr gut und **ruhig gelegene Stadtvilla** ist aufgrund ihrer Lage und ihrer **Nähe zu verschiedenen Schulen** auch sehr gut als Familiendomizil geeignet. Es wurde **2015 in Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutz und dreifachverglasten Josko-Fenster- und Türelementen** errichtet. Energieeffizienz wurde bei der Planung, Errichtung und Gestaltung des Hauses groß geschrieben.

Bereits beim Betreten des Hauses fühlt man die Offenheit und Großzügigkeit der Räumlichkeiten. Offen und einladend, empfängt das Haus Ihre Bewohner und Gäste. Durch eine Glaswand trennt sich der Vorrumbereich von der **wunderschönen Holztreppe** und vom Wohnbereich ab, und dennoch empfindet man all diese Flächen als eine gesamte Einheit. Im Eingangsbereich befindet sich die **Gästetoilette mit Handwaschbecken**. Südöstlich ausgerichtet und somit auch sehr hell und freundlich gestaltet sich das im Gartengeschoß befindliche ca. 13m<sup>2</sup> große **Zimmer mit eigenem Bad mit Dusche und Waschbecken**.

Wohlfühlambiente genießt man im **großzügigen Wohnbereich mit offener Küche mit Kochinsel und Essplatz**. Der **zentrale Holzkaminofen** ist nicht nur ein schöner und angenehmer Blickfang, zusätzlich liefert er an Übergangstagen und romantischen Abenden wohlige Wärme. Direkt vom Wohn-Essbereich gelangt man auf die **wind- und wettergeschützte, teilüberdachte Terrasse**.

Sehr einladend ist auch die **breite Holztreppe** in das Obergeschoß. Im Obergeschoß angelangt, kommt man in den **großzügig gestalteten Master-bedroom mit eigener Terrasse, Garderobeschranken, eigener Toilette und einer eigenen exklusiv ausgeführten Badezimmeroase, ausgestattet mit einer großen Dusche, einer Badewanne und einem Doppelwaschbecken**. Auch im Master-bedroom spiegelt sich die Offenheit und Großzügigkeit wider. Große Glaselemente lassen auch diese Räume mit Tageslicht durchfluten und gestalten den Master-bedroom hell und freundlich.

Selbstredend ist, dass alle **Fenster- und Türelemente mit elektrischen Außenraffstores bzw. Rollläden** versehen sind.

Im Obergeschoß befindet sich ein **weiteres großes Zimmer mit ca. 18m<sup>2</sup>**, ebenso die Vorbereitung für ein weiteres Badezimmer mit Toilette.

Über die Terrasse im Obergeschoß führt eine Wendeltreppe hinauf auf das Flachdach zur **ca. 100m<sup>2</sup> großen Dachterrasse mit direktem Blick auf das Stift und Rundum-Fernblick**. Die hier derzeit provisorisch angebrachten Solarpaneelle können auch anders angeordnet werden,

um in weiterer Folge die große Dachterrasse (ca. 100m<sup>2</sup> Gesamtfläche) mit dem fantastischen Stadt- und Fernblick vollständig nutzen zu können. Hier ist noch jede Menge Gestaltungsfreiraum vorhanden.

Der Technikraum befindet sich im Kellergeschoß. Die Beheizung bzw. im Sommer die Kühlung des Hauses und die Warmwasserversorgung erfolgt über eine hochwertige und energieeffiziente Luft-Wärme-Pumpe der Firma Ochsner. In allen Geschoßen, auch im Kellergeschoß wurden Fußbodenheizungen verlegt. Über diese erfolgt im Sommer auch die Kühlung, zusätzlich aber ist auch eine Klimaanlage vorhanden.

Große Kellerräume, insgesamt misst das Kellergeschoß ca. 100m<sup>2</sup>, bieten Möglichkeiten für Stauraum und Lagerflächen bzw. auch für Fitness- und Hobbyräume. Lichteinfall und Lüftungsmöglichkeiten sind durch die Kellerschachtfenster gegeben.

Ein weiteres Highlight ist sicherlich auch der **wunderschön gestaltete Naturpoolbereich**. Fast wie selbstverständlich, kann der Pool abends auch beleuchtet werden und erzeugt in Verbindung mit der Terrasse eine sehr harmonische Atmosphäre . Die hohe Mauer zur wenig befahrenen Einbahnstraße schützt die Intimität. Im Gartenbereich ist eine automatische Bewässerungsanlage installiert.

Die große Garage bietet Platz für zwei PKW's und zusätzlich auch für Fahrräder und Gartengeräte etc.

**Sehr gerne stehe ich, Alexander Ringsmuth, für Fragen zum Objekt bzw. für eine Besichtigung zur Verfügung: +43 676 842 055 100**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

**Irrtum und Änderungen vorbehalten!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap