

## Landhaus am Ölberg



11 Detail

**Objektnummer: 1609/46405**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	206,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	325,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	122,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,50
<b>Kaufpreis:</b>	1.360.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

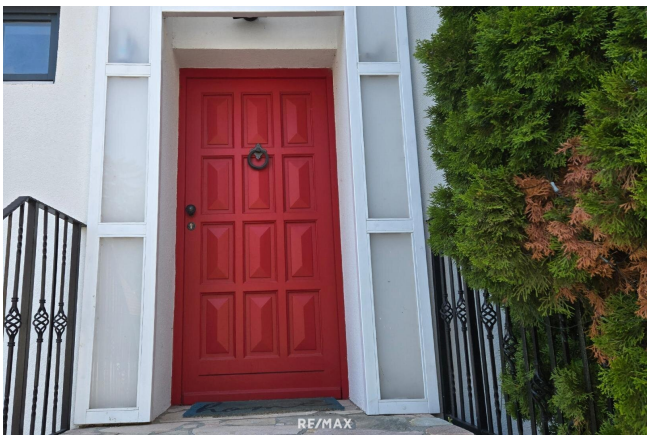
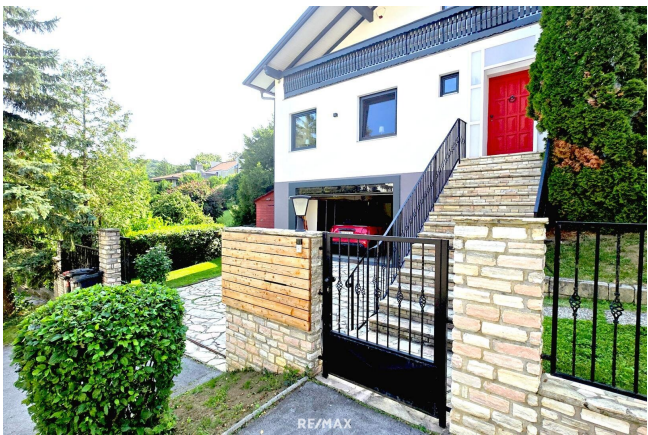
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

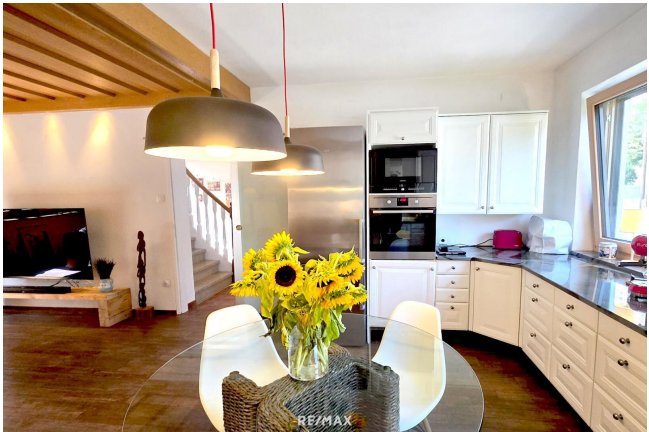
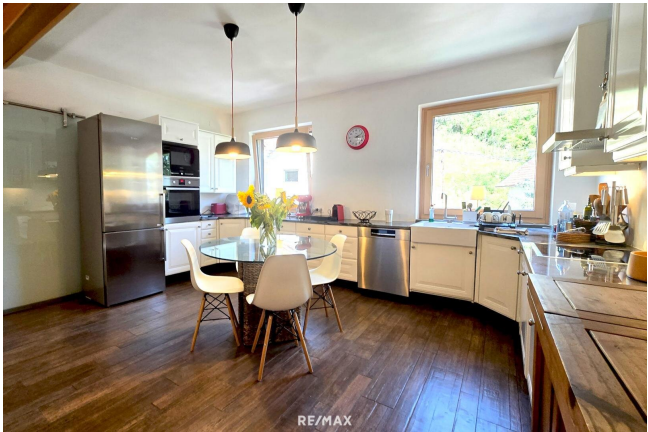
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin F. Kny**

Firma Mag. Martin F. Kny

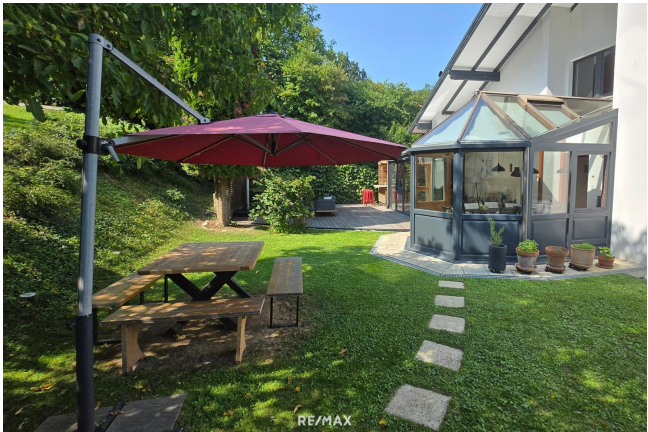




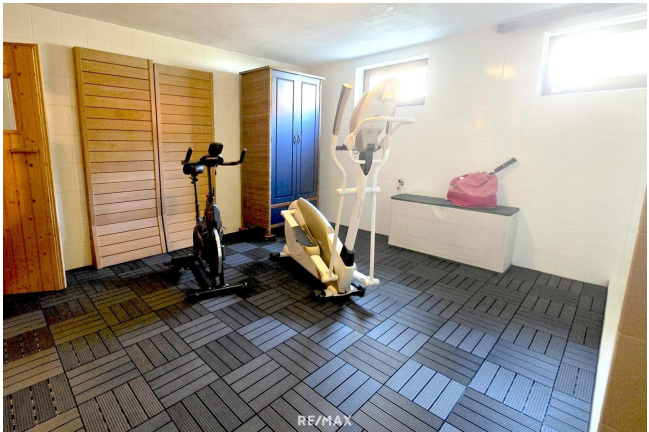


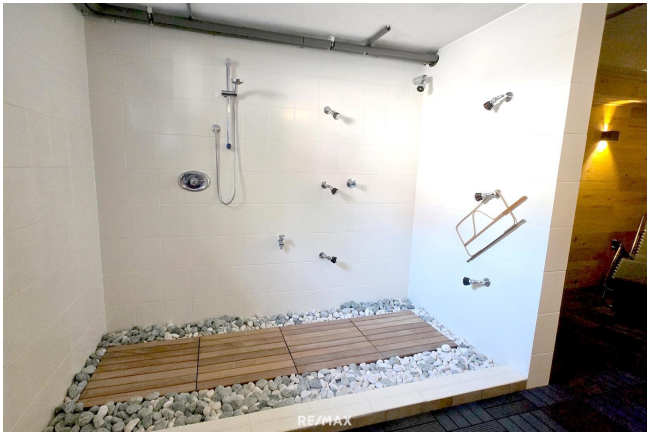


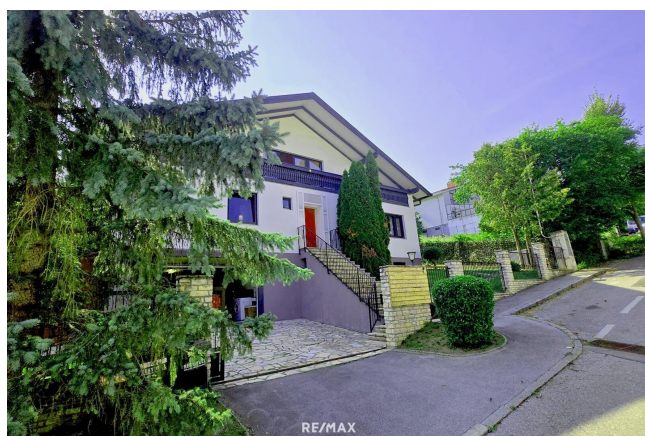


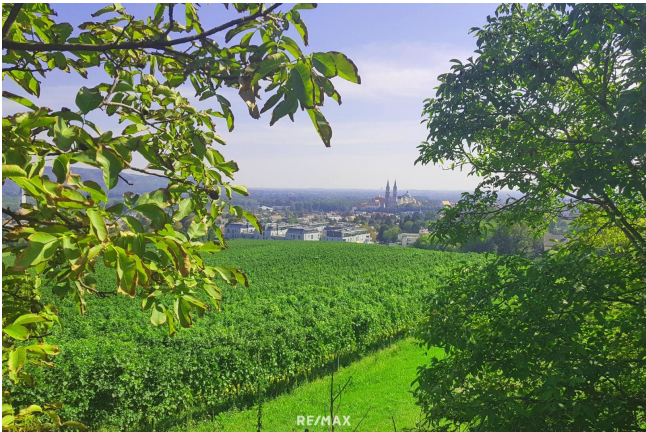


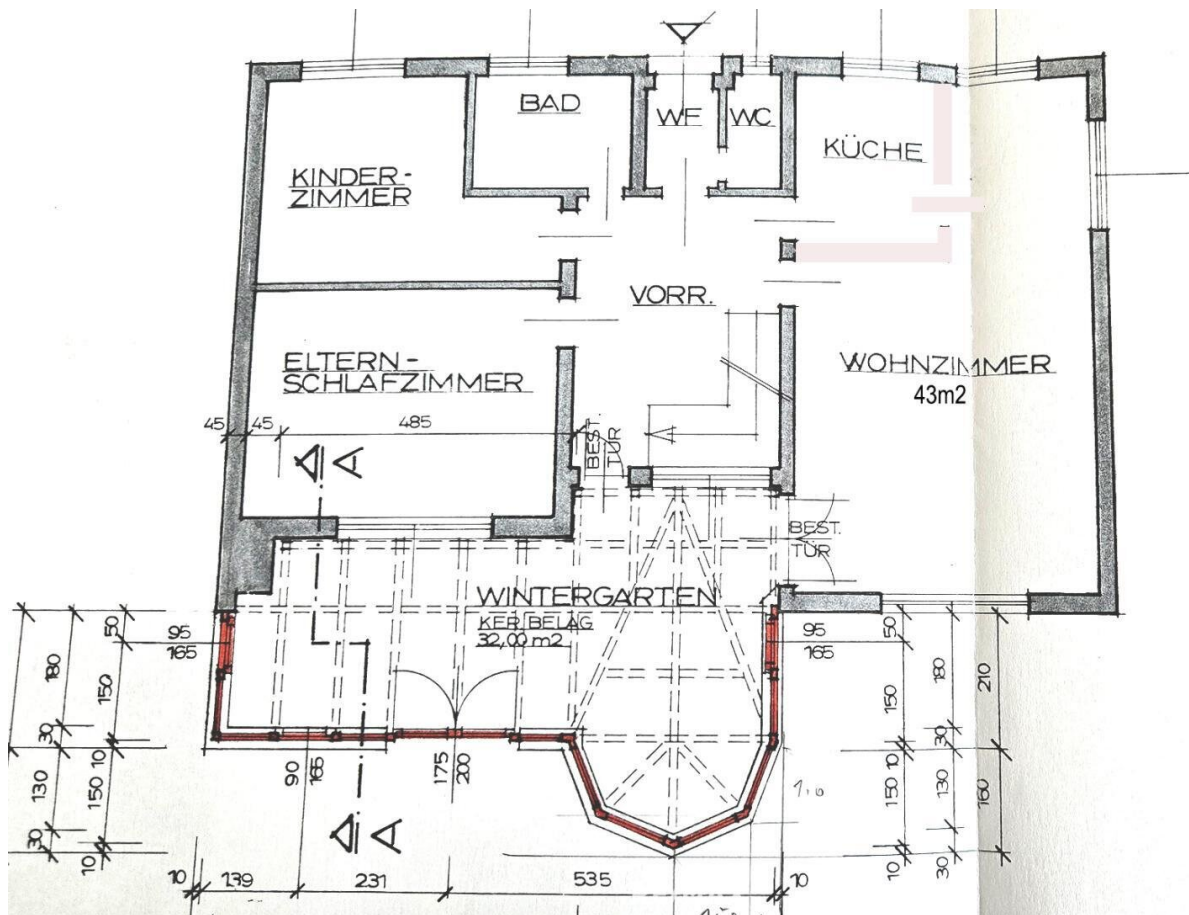


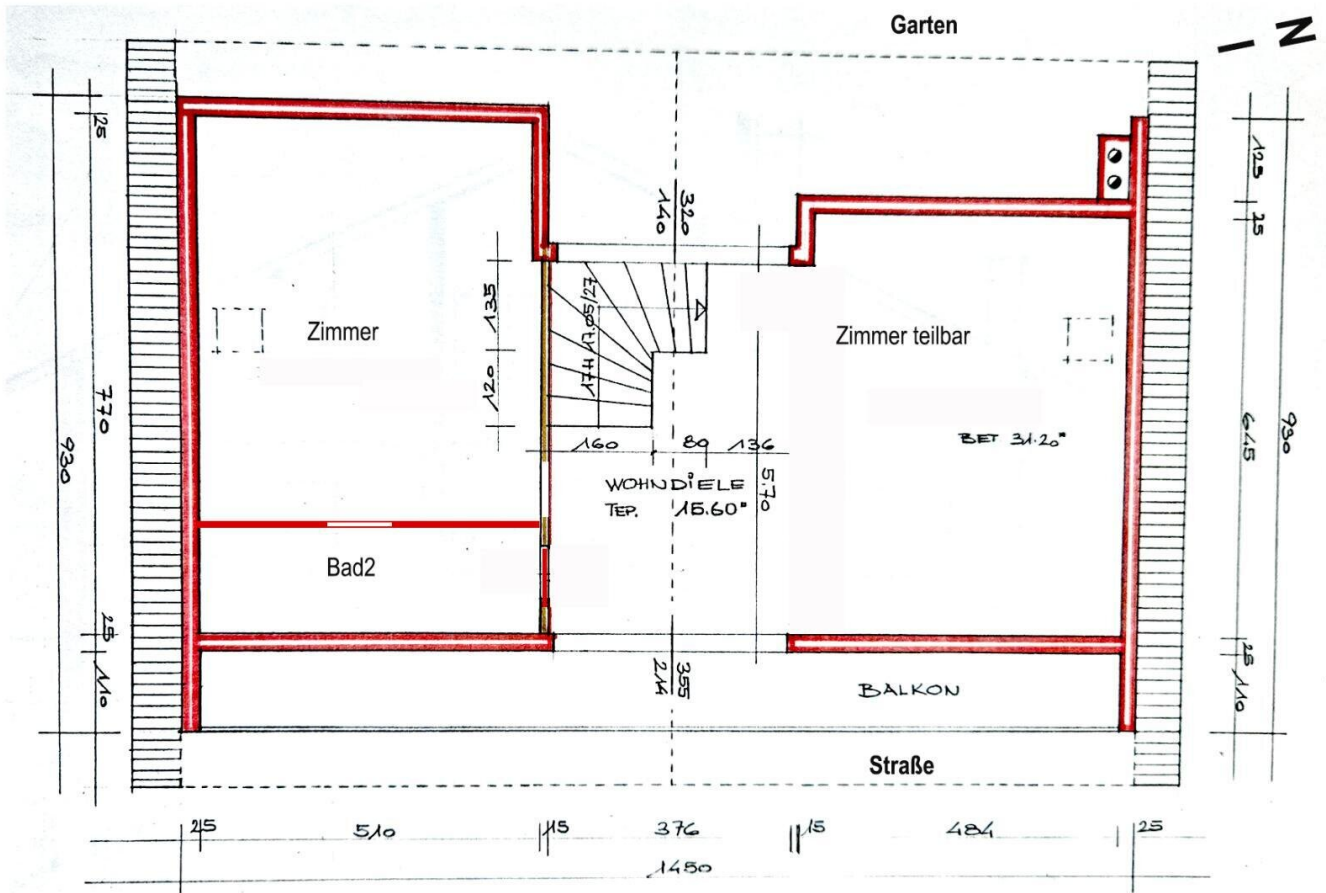


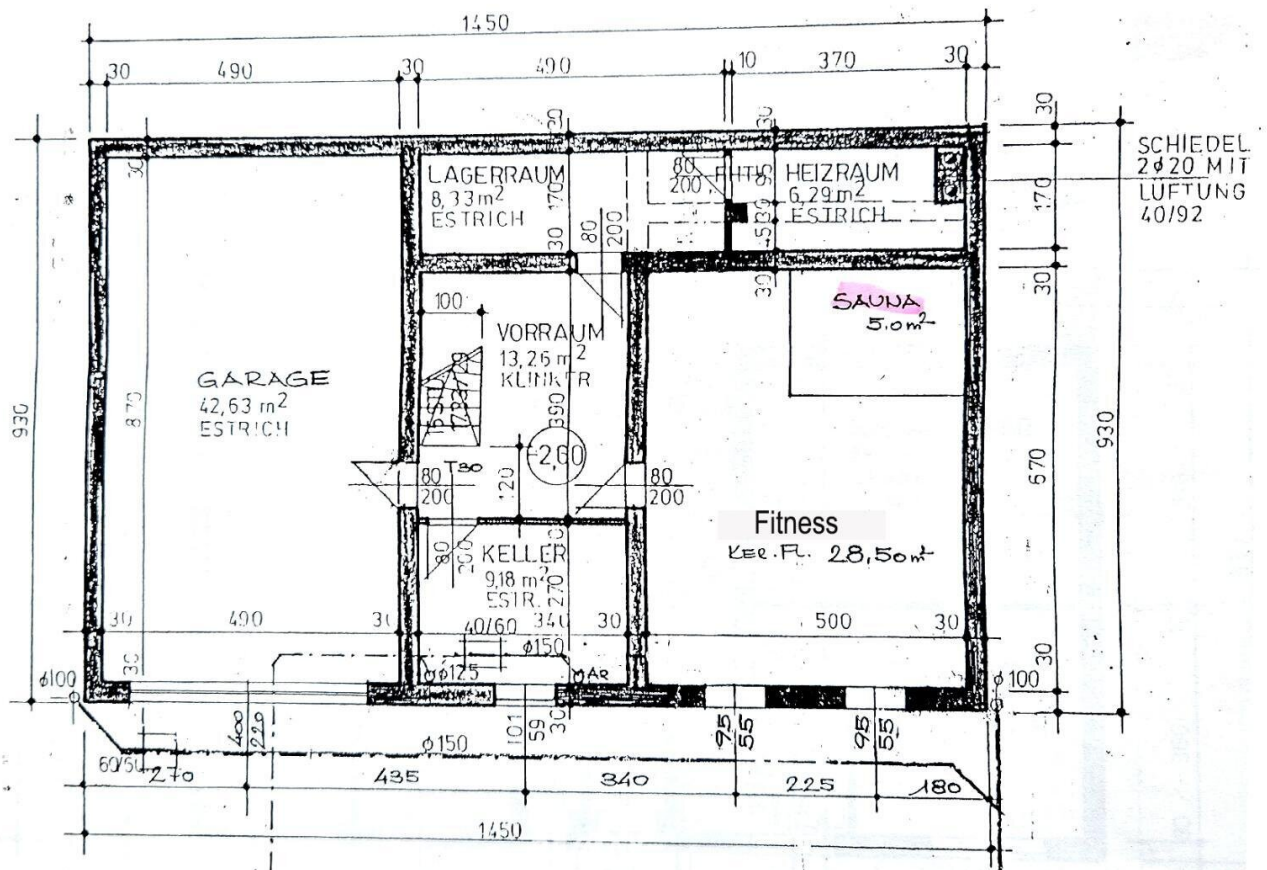












# Objektbeschreibung

Wohnen am Ölberg

Grünruhelage vor den Toren Wiens

## Beschreibung

Dieses solide gebaute Ein- oder Mehrfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Zonen von Klosterneuburg – auf dem Ölberg, am Ende einer ruhigen Sackgasse. Die großzügige Raumaufteilung, die hochwertige Sanierung und der großzügige Garten machen es zum idealen Zuhause für Familien, die Ruhe und Komfort vor den Toren Wiens suchen.

## Erdgeschoss

Eingang über den Vorraum in einen geräumigen Eingangsbereich

Zwei Schlafzimmer mit Parkettboden

Modernes Badezimmer mit Designerbad

Große, offene Küche mit neuen Geräten

45 m<sup>2</sup> Wohn-/Essbereich mit Fußbodenheizung und elegantem Fliesenboden

Zugang zum hellen Wintergarten mit Schwedenofen, Fußbodenheizung und Markise

Fenster dreifach verglaste Josko-Fenster (innen Holz, außen Aluminium)

Innentüren Josko-Massivholztüren

## Obergeschoss

Sonnendurchfluteter Aufgang zum großen Wohnbereich mit Parkettboden

15 m² Ostbalkon

Masterbedroom mit eigenem Bad (ebenerdige Dusche, WC, Bidet, Fußbodenheizung)

Keller

Doppelgarage (elektrisches Tor)

Abstellraum

Pelletslager für 5 Tonnen

Weinkeller

Technikraum mit Windhager Pelletkessel und Warmwasser-Wärmepumpe (neu)

Sauna- und Wellnessbereich mit offener Dusche

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale

Fernbedienbares elektrisches Einfahrtstor

Vorinstallierte Alarmanlage, sofort einsatzbereit

Wärmegeämmte Fassade angenehmes Raumklima und Energieeffizienz

Süd-West-Garten mit Sonnenterrasse und Outdoor-Küche

Lage & Anbindung

Begehrte Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur:

Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar

Schnelle Anbindung ans Stadtzentrum und zur S-Bahn-Station

Viele Geschäfte, Schulen und Kindergärten in der Nähe

Nur 20 Autominuten in die Wiener Innenstadt

Grün, Familienfreundliche Umgebung und ruhiger Wohncharakter

Stephansplatz: 29 Minuten

Bahnhof Klosterneuburg: 5 Minuten

## Fazit

Dieses sorgfältig renovierte Haus in Klosterneuburg verbindet großzügiges, modernes Wohnen mit ruhiger Natur, hervorragender Infrastruktur und der Nähe zu Wien. Ob Familienresidenz oder Mehrgenerationenhaus – diese Immobilie bietet Qualität, Komfort und Charme in bester Lage.

Sind Sie neugierig geworden?

Dann vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin.

Eckdaten:

Gartenfläche: ca. 1.052m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 325m<sup>2</sup>

HBW: Ein Energieausweis ist in Vorbereitung

Maklerhonorar 3% plus 20% Ust

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer

nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Eigentümers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.750m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.250m  
Geldautomat <2.250m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <5.500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <2.750m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap