

Traumhaftes Anwesen in Bestlage mit unverbaubarem Fernblick



Objektnummer: 27355

**Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate &
Relocation Services GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	394,63 m²
WC:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 46,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,65
Kaufpreis:	3.199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



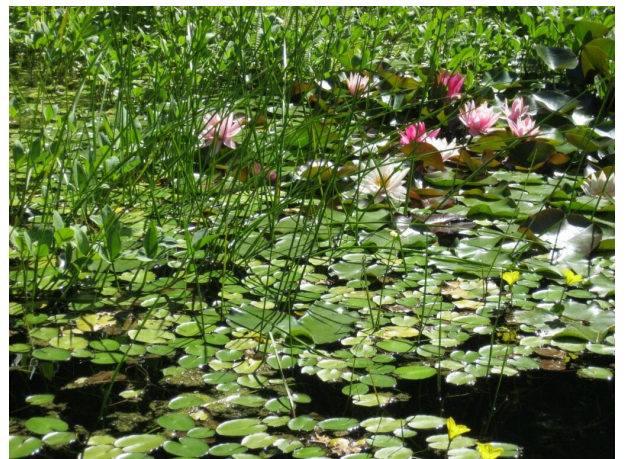
Aslan Kurtaran, MBA

EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH
Bauernmarkt 8/17
1010 Wien

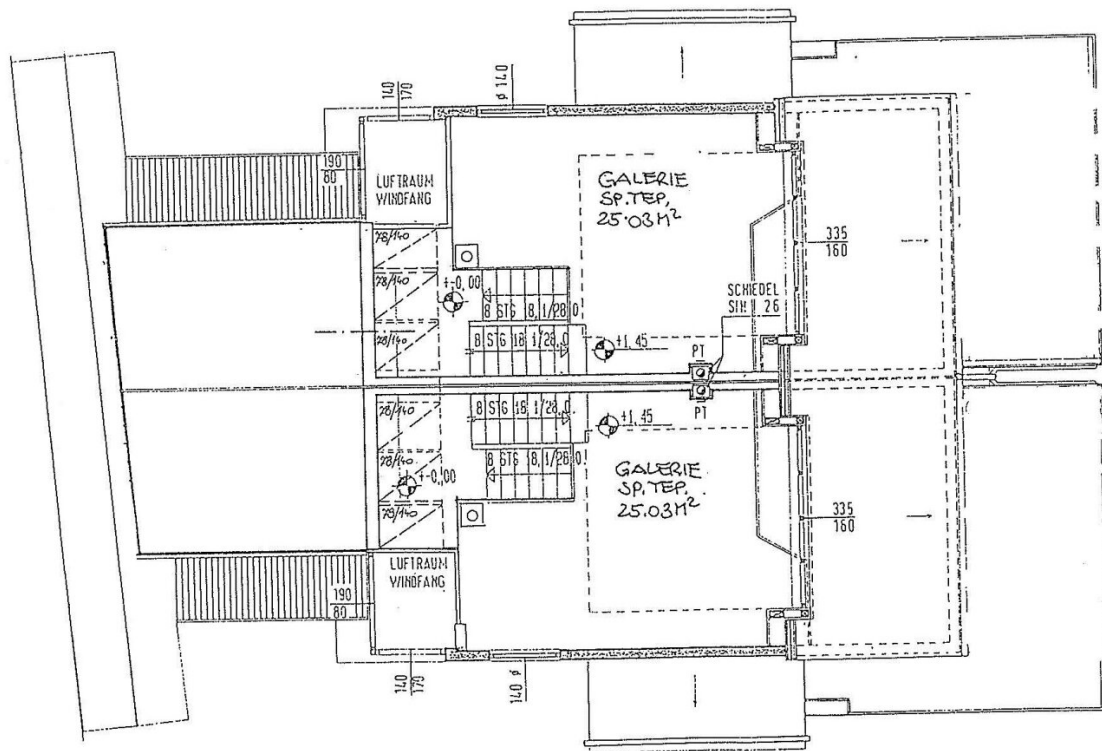
T +43 1 328 8818-0
H +43 699 1178 5193



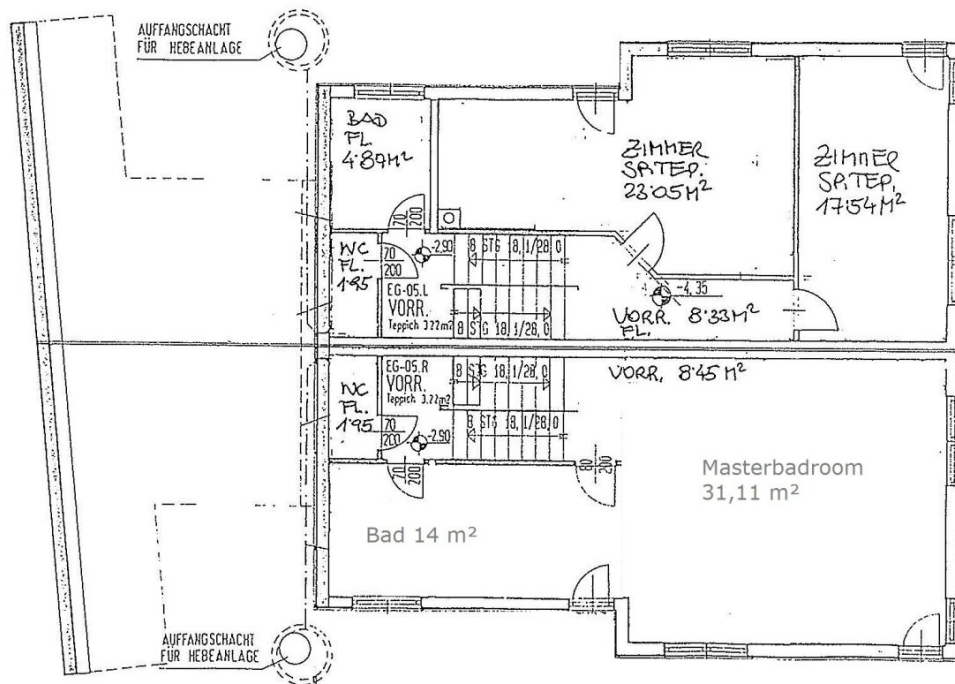








Dachgeschoss



1. Untergeschoss

Objektbeschreibung

Dieses repräsentative und moderne Anwesen ist aufgrund seiner Größe und Ausstattung einzigartig. Es begeistert durch seine prominente Lage in Klosterneuburg, welche für das herrliche Stift und das historische Ortsbild bekannt ist sowie durch die erstklassige Wohnqualität. Hier erleben Sie nicht nur Ruhe und Natur, sondern erreichen auch das Stadtzentrum von Wien in weniger als einer halben Stunde.

Das Haus wurde im Jahr 1995 neu errichtet und in den Jahren 1998 bis 2000 auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 1.262 m² großflächig erweitert. Ursprünglich als Doppelhaus angelegt wurde es im Zuge der Umbaumaßnahmen als großzügiges Einfamilienhaus mit einer Nutzfläche von 395 m² umgebaut. Die Nutzfläche verteilt sich auf insgesamt 4 Ebenen (Gartengeschoss, Mittelgeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss). Neben der soliden Ziegelbauweise und der dezenten Architektur beeindruckt auch der aufwendig gestaltete Garten mit einem Naturschwimmteich.

Im Gartengeschoss befindet sich ein sehr großer Raum mit Bar und Küche sowie direktem Zugang in den Garten, der sich auch als Seminarraum, Fitness- oder Hobbyraum eignet. Des Weiteren gibt es im selben Geschoss zwei Technikräume mit inkludierter Waschküche.

Im Mittelgeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer.

Das Erdgeschoss verfügt über zwei Vorräume mit Garderobe, eine voll ausgestattete Küche, ein großes Wohnzimmer und ein ebenso großes Esszimmer mit jeweils einem Ausgang auf die obere Terrasse.

Das Dachgeschoss bietet zwei offene Galerien, die z.B. als Arbeitszimmer bzw. Büro genutzt werden können.

Diese traumhafte Immobilie eignet sich nicht nur als privater Wohnsitz, sondern gleichzeitig auch als Ordination/Praxis oder Firmensitz mit Platz für bis zu 12 Mitarbeiter. Dank der zwei

getrennten Eingänge ist eine räumliche Trennung problemlos möglich. So können Sie Ihren beruflichen und privaten Bedürfnissen gerecht werden und beides unter einem Dach vereinen.

Die Liegenschaft verfügt außerdem über eine Garage für 3 PKWs und ein Carport für 2 PKWs, einen ideal angelegten Weinkeller sowie mehrere Abstell- und Lagerräume.

Neben der grossartigen Überblickslage zeichnet sich das Anwesen durch 2 getrennte Eingänge, mehrheitlich Marmor- und Parkettböden, 3 Duschen im Haus und 1 Dusche im Garten, 4 WC-Anlagen, Sauna und Kamin aus. Ein Starkstromanschluss für ein Notstromaggregat und großzügige Lagerflächen für Holz machen dieses Objekt zu einem perfekten Wohnsitz/Firmensitz und oder Residenz.

Zudem bietet der Garten einen Naturschwimmteich mit Bachlauf und die Möglichkeit für den Einbau eines Kinderplanschbeckens oder Whirlpools. Auf dem Dach gibt es ein Sonnendeck mit atemberaubendem Rundblick. Außerdem verfügt die Immobilie über eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung, Heizung und des Schwimmteichs.

Für Besichtigungen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Hr. Kurtaran

national - Tel: 06991 178 5193

international - Tel: +43 6991 178 5193

email: kurtaran@expat-consulting.com

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap