

**Wunderschöne Landhausstil-Villa eingebettet in einem  
idyllischen Gartenparadies mit Schwimmteich und  
Whirlpool**



**Objektnummer: 7005/406**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	963,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



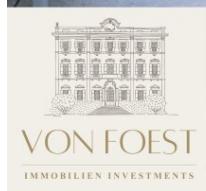
### Mag. Verena Brand

VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4  
1130 Wien



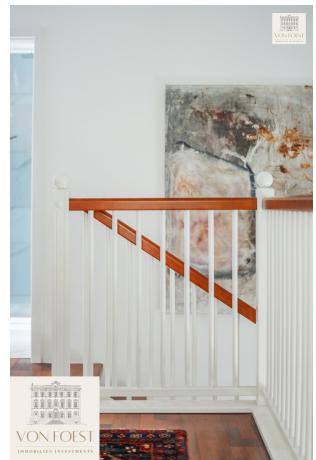






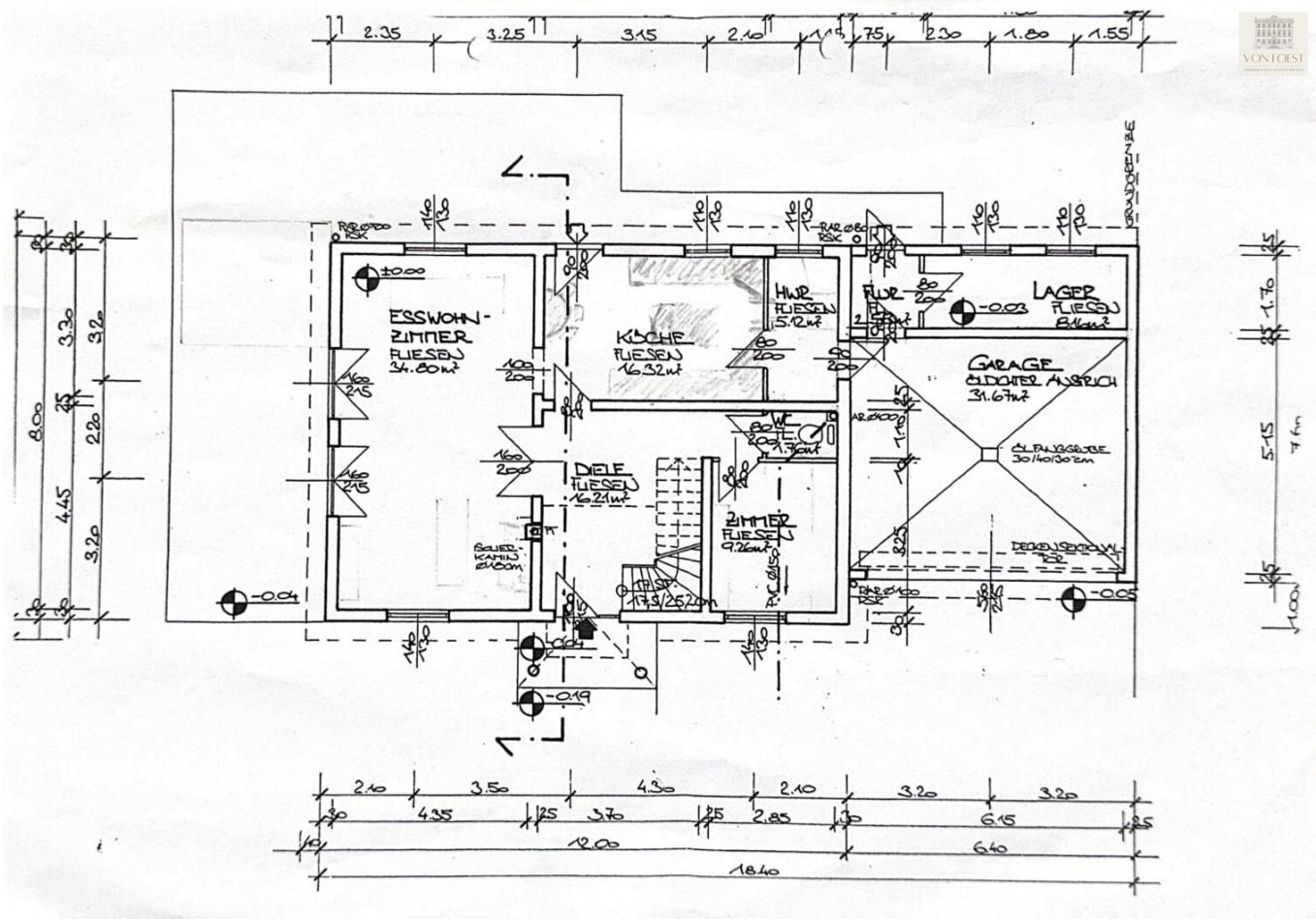


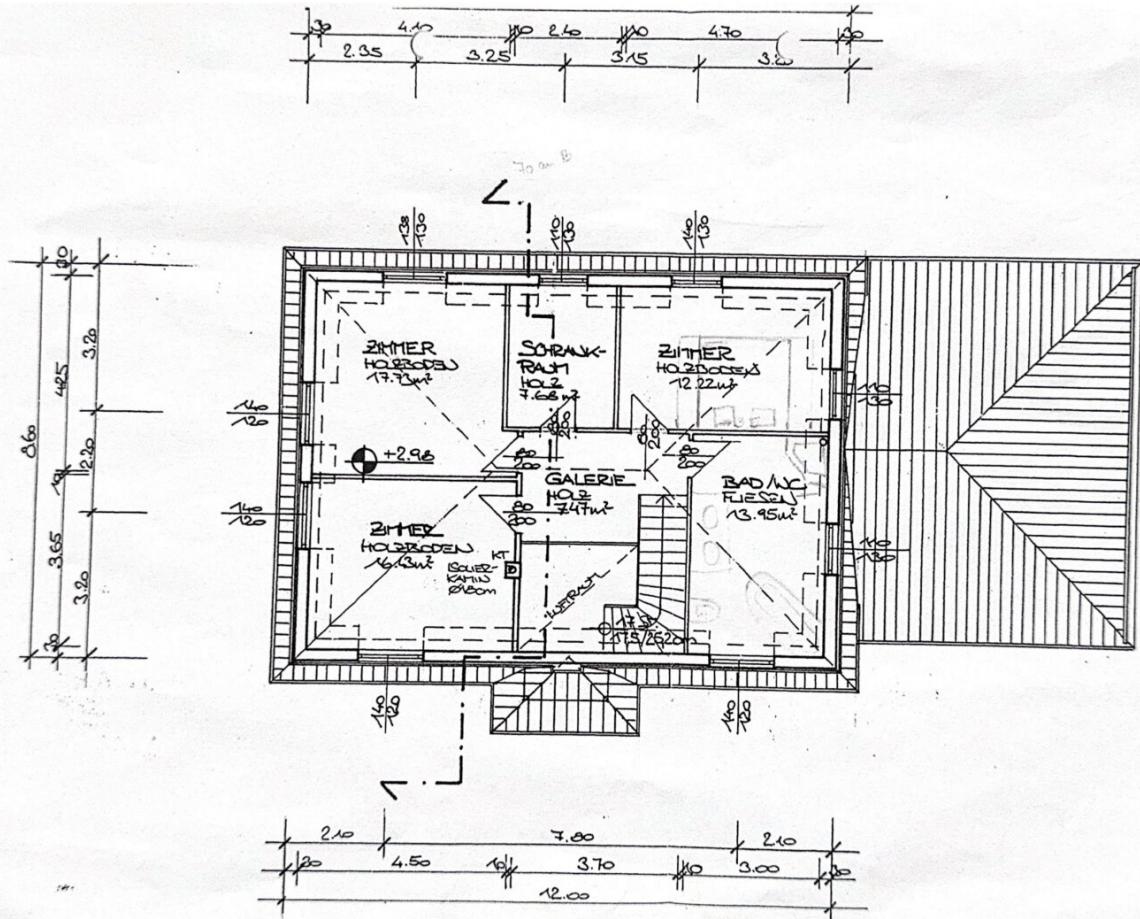




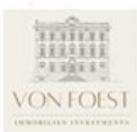




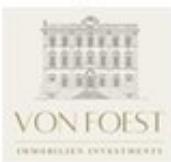




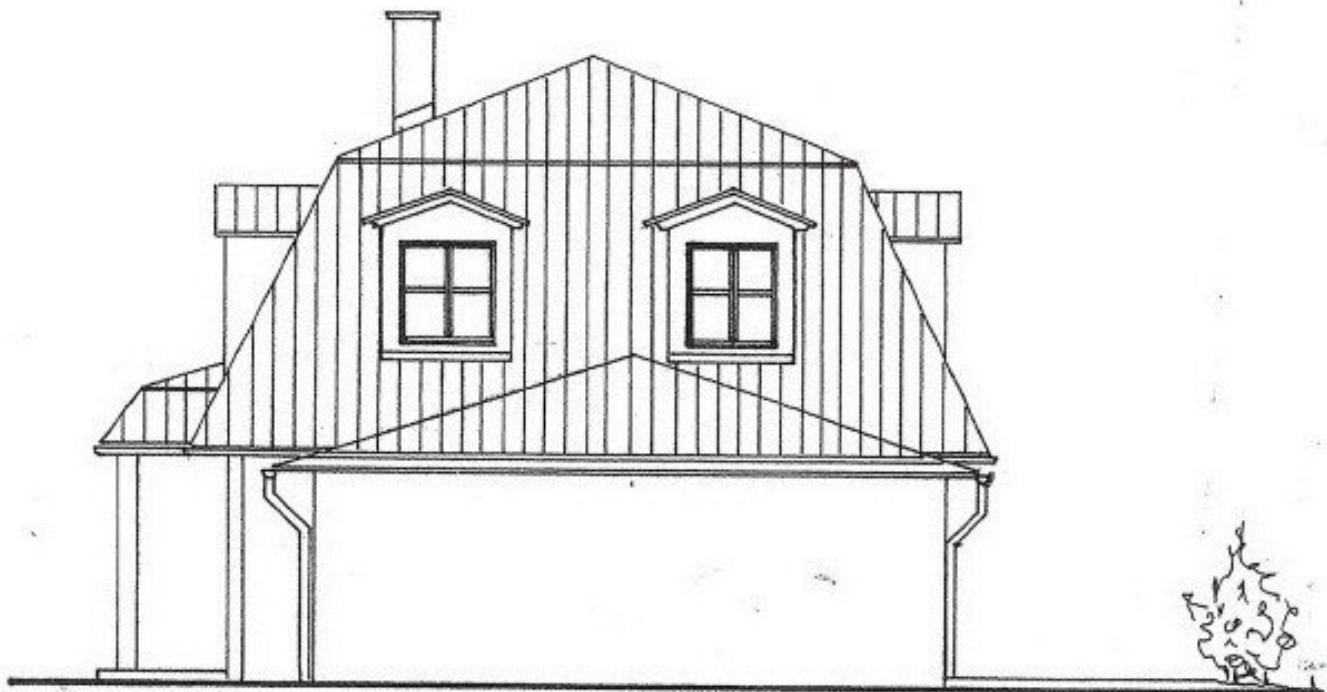
SÜDANSICHT:



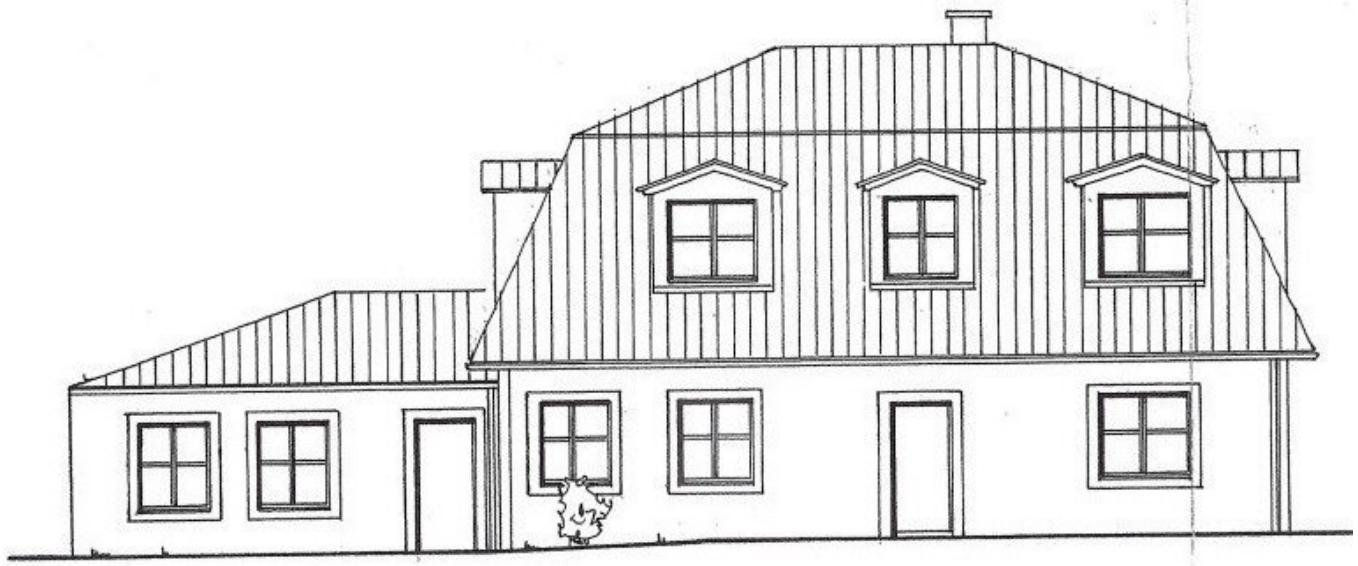
WESTANSICHT:



OSTANSICHT:



NORDANSICHT:



# Objektbeschreibung

## **Wunderschöne Landhausstil-Villa eingebettet in einem idyllischen Gartenparadies mit Schwimmteich und Whirlpool**

Herzlich willkommen in Ihrem Traum-Haus, das nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl verkörpert. Diese traumhafte Villa im Landhausstil mit ihrem wunderschönen Garten und einem zauberhaften Natur-Schwimmteich lädt dazu ein, dem Alltag zu entfliehen und die Seele baumeln zu lassen

### **Ihr privates Gartenparadies**

Der 960 m<sup>2</sup> große Garten ist ein wahres Paradies und ein Meisterwerk der Gartengestaltung. Auf verschiedenen Ebenen angelegt, eröffnet sich hier eine Welt der Ruhe und Schönheit. Liebevoll gepflegte Ziersträucher und kunstvoll angelegte Details machen jeden Spaziergang zu einem Erlebnis. Stellen Sie sich vor, wie Sie morgens mit einer Tasse Kaffee auf einer der Terrassen sitzen und die ersten Sonnenstrahlen genießen, während Sie die frische Luft einatmen und die Vögel zwitschern hören.

Der Natur-Schwimmteich ist das Herzstück dieses Gartens. In seiner friedlichen Umgebung können Sie sich vollkommen entspannen, die Natur beobachten oder ein erfrischendes Bad nehmen. Die harmonische Integration des Teiches in die Landschaft schafft einen Ort, an dem Körper und Geist zur Ruhe kommen.

### **Wohnraum im Landhausstil**

Die Villa selbst ist ein Traum im Landhausstil, der sich durch eine warme, einladende Atmosphäre und hochwertige Materialien auszeichnet. Jedes Detail ist durchdacht und trägt zur besonderen Wohnqualität bei. Betreten Sie das geräumige Wohnzimmer, das durch große Fensterfronten eine lichtdurchflutete Atmosphäre bietet. Der Blick auf den zauberhaften Garten wirkt wie ein lebendiges Gemälde. Ein Kamin sorgt an kühleren Abenden für wohlige Wärme und gemütliche Stunden.

Die hochwertige Einbauküche ist ein Ort, an dem Kochen zur Freude wird. Mit modernen Geräten und einem angrenzenden Essbereich bietet sie den idealen Raum für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden.

Die Schlafzimmer sind wahre Rückzugsorte, in denen Sie Ruhe und Geborgenheit finden sowie einen traumhaften Ausblick in den Garten genießen können. Das stilvolle, moderne Badezimmer mit exklusiven Armaturen, einer riesigen, bodenbündigen Walk-In Dusche sowie einer freistehenden Badewanne verwandeln den täglichen Start in den Tag in ein kleines

Wellness-Erlebnis.

### **Pure Lebensqualität im Freien**

Die zahlreichen Terrassen und Sitzgelegenheiten im Garten bieten für jede Tageszeit und Stimmung den perfekten Platz. Ob beim Frühstück in der Morgensonne, beim Lesen eines Buches im Schatten eines Baumes oder bei einem Glas Wein an einem lauen Sommerabend mit Blick auf den funkelnden Schwimmteich – hier finden Sie immer einen Ort der Zufriedenheit und Harmonie.

### **Fazit**

Diese Villa ist mehr als nur ein Haus. Sie ist ein Ort, an dem Träume wahr werden und wo jeder Tag ein kleines Stück Urlaub bedeutet. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus luxuriösem Wohnkomfort und naturnaher Schönheit verzaubern und finden Sie hier Ihr neues Zuhause – einen Ort, an dem Sie wirklich leben und aufblühen können.

**Entdecken Sie das Video zu dieser einzigartigen Premium-Immobilie auch auf unserer Website:**

[LANDHAUSSTIL-VILLA KLOSTERNEUBURG](#)

### **Anmerkung**

- Verkauf des Einfamilienhauses auf Pachtgrundstück
- Ein neuer Bestandvertrag wird unbefristet vergeben
- Der aktuelle Bestandzins für einen unbefristeten Vertrag beläuft sich auf EUR 10.968,57 pro Jahr (halbjährlich zum 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres vorgeschrieben und mit dem Verbraucherpreisindex 2020 valorisiert)

## **Interessante Vorteile beim Kauf einer Immobilie auf einem Pachtgrundstück**

### **Geringere Anschaffungsinvestition**

- Da der Grundstückspreis beim Erwerb entfällt, sind die Investitionskosten deutlich niedriger als beim Kauf einer Liegenschaft mit Eigengrund.

### **Planbarkeit der Zahlungen**

- Die Pachtzinszahlungen sind vertraglich festgelegt und bieten langfristige Planbarkeit.

### **Langfristige Nutzungssicherheit**

- Der Pachtvertrag dieser Liegenschaft ist auf unbefristete Dauer ausgelegt.

### **Flexibilität beim Kapitalaufbau**

- Das gesparte Kapital, das sonst in den Kauf des Grundstücks geflossen wäre, kann anderweitig angelegt oder für die Finanzierung des Gebäudes sowie weitere Investitionen verwendet werden. Dies ermöglicht es Käufern, flexibel und liquide zu bleiben.

### **Attraktivität für bestimmte Standorte**

- In begehrten Lagen sind Grundstücke oft begrenzt verfügbar und teuer. Ein Pachtgrund kann eine gute Alternative sein, um dennoch eine Immobilie an einem gefragten Standort zu besitzen - und das zu einem deutlich geringeren Kaufpreis als bei Liegenschaften mit Eigengrund.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <5.000m  
Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <1.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap