# Elevated Living: VILLA MIT SALZWASSERPOOL, AUFZUG & HERRLICHEM AUSBLICK



Villa

**Objektnummer: 1858/10197** 

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Villa Land: Österreich

PLZ/Ort: 3400 Klosterneuburg

Baujahr: 2019
Zustand: Neuwertig

Möbliert:TeilAlter:NeubauWohnfläche:190,00 m²Gesamtfläche:190,00 m²

Zimmer: 5
Bäder: 2
WC: 3
Stellplätze: 2

**Garten:** 700,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 22,00 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** 1.998.000,00 €

Betriebskosten: 211,26 €

Provisionsangabe:

3.0% plus 20.0% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Manuel Wurmetzberger

Netmakler – Amadeus Development GmbH Bergmillergasse 3/3





















































### **Objektbeschreibung**

Elevated Living: moderne Villa inkl. Aufzug u. Salzwasser-Swimmingpool

So nah und doch so fern... vom Trubel der Wiener Innenstadt gelegen, befindet sich dieses moderne, in gekuppelter Bauweise errichtete, Anwesen. Hier lebt man einerseits **umgeben vom beruhigenden Grün des Waldes**, andererseits an die **Ruhe einer Sackgasse angrenzend.** Die vierstöckige, **mit einem Aufzug ausgestattete Villa**, sitzt auf einem terrassierten und dadurch ebenen Grundstück, welches sich über zwei Plateaus erstreckt. Von hier aus genießt man einen **unvergleichlichen Ausblick** auf den Ölberg.

#### **Highlights - Outdoor**

- 10 Meter Salzwasser-Swimmingpool, inkl. elektrischer Abdeckung
- Sauna, mit Ausblick für 2-4 Personen
- Philips HUE Smart-Home Außenbeleuchtung
- Outdoor-Dusche
- Bewässerungsanlage
- Rasenmäher-Roboter
- keine direkt angrenzenden Nachbarn
- Waldzugang ins Naturschutzgebiet und zu den Mountainbike- sowie Langlaufstrecken
- Stellplätze für bis zu drei Fahrzeuge (ein Platz überdacht)
- unverbaubare Umgebung

#### **Highlights - Indoor**

- Aufzug (EG bis DG, max. 7 Personen)
- Top ausgestattete Küche der Firma Leicht. Geräte der Firmen Miele u. Bora
- Eichen-Vollholz Böden der Firma Rudda, inkl. Fußboden-Heizung bzw. Kühlung
- Maßgefertigte Vollholz-Türen der Firma Rudda
- Epoxidharz veredelte Walk-In Duschen mit Waldblick
- freistehende Badewanne im DG inkl. Dachterrasse u. traumhaftem Fernblick
- Designer Armaturen der Firmen Dornbracht, Villeroy & Boch, Kartell u. Laufen
- 4-fach verglaste Fenster der Firma Bruckner
- Entkalkungsanlage der Firma BWT
- Barrierefrei

#### Raumkonept - durchdacht über vier Ebenen:

Ebene 1 (Untergeschoss)

- Eingangsbereich inkl. begehbarem Designer Einbaukleiderschrank
- Aufzug
- Keller inkl. Werkstatteinrichtung

Ebene 2 (Erdgeschoss)

- Küche
- großzügiger Wohn/-Essbereich mit Zugang in den Garten
- Terrasse

- WC
- Zugang zum Aufzug

#### Ebene 3 (1. Obergeschoss)

- Schlafzimmer mit traumhaften Ausblick in drei Himmelsrichtungen, sowie einem Badezimmer en suite
- Ankleidezimmer bzw. zweites Schlafzimmer
- Terrasse
- WC
- Zugang zum Aufzug

#### Ebene 4 (Dachgeschoss)

- Kinder- bzw. Gästezimmer
- Badezimmer inkl. freistehender Badewanne, sowie Walk-In Dusche und Dachterrassen Zugang
- WC

#### Umgebung

- Schulen u. Kindergärten: ca. 6 Autominuten
- diverse Einkaufsmöglichkeiten: ca. 5 Autominuten (Spar, Billa, DM, Bipa, Obi etc.)
- Indoor u. Outdoor Freizeitaktivitäten: ca. 6 Autominuten (Happyland etc.)
- Post: ca. 6 Autominuten
- Krankenhaus: ca. 6 Autominuten

Moderne Architektur, mit stilvollem Raumkonzept garantieren hohen Wohnkomfort.

Auf unserer Homepage, www.netmakler.at, unter Eingabe der Objektnummer, 1858/10083, steht Ihnen ein Exposé, inkl. Grundriss und Image-Video, zur Verfügung!

Bei Fragen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung, können Sie mich gerne unter **0676 / 69 88 130** oder unter **wurmetzberger@netmakler.at** kontaktieren.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m Apotheke <2.000m Klinik <3.500m Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.500m Universität <3.000m Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <2.000m Einkaufszentrum <6.000m

#### Sonstige

Bank <2.000m Geldautomat <2.000m Post <2.000m Polizei <2.000m

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <6.500m U-Bahn <8.000m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap