

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:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Gesamtfläche:	190,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Garten:	700,00 m²
Keller:	22,00 m²
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