Exklusive klassische Villa mit Panoramablick in Klosterneuburg



Objektnummer: 1727

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2014
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	435,00 m²
Terrassen:	3
Garten:	2.000,00 m²
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	4.900.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Evgeny Pilnikov

Luxury Immobilien GmbH
Krugerstrasse 3 / 11
1010 Wien

T +43 664 338 49 07

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


LUXURY
IMMOBILIEN





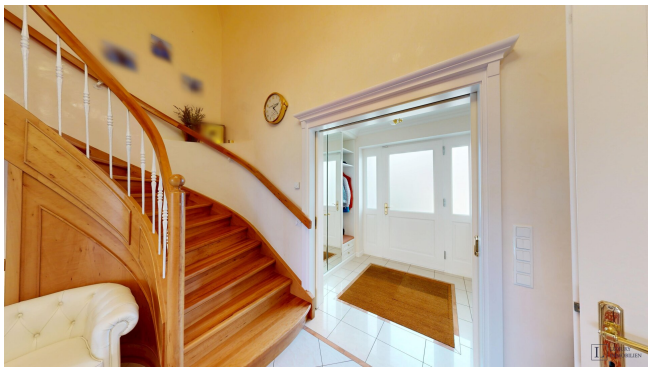










































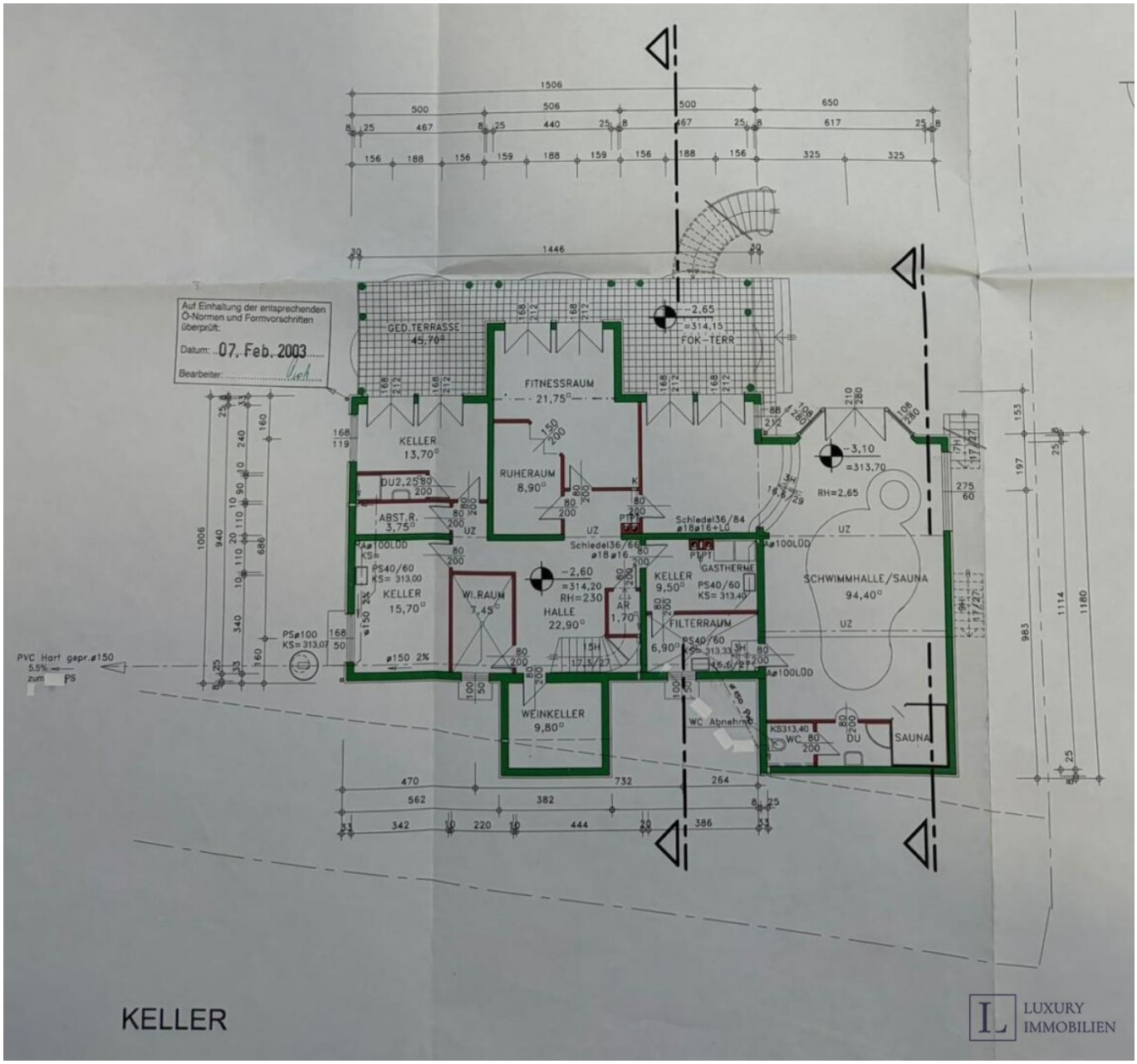


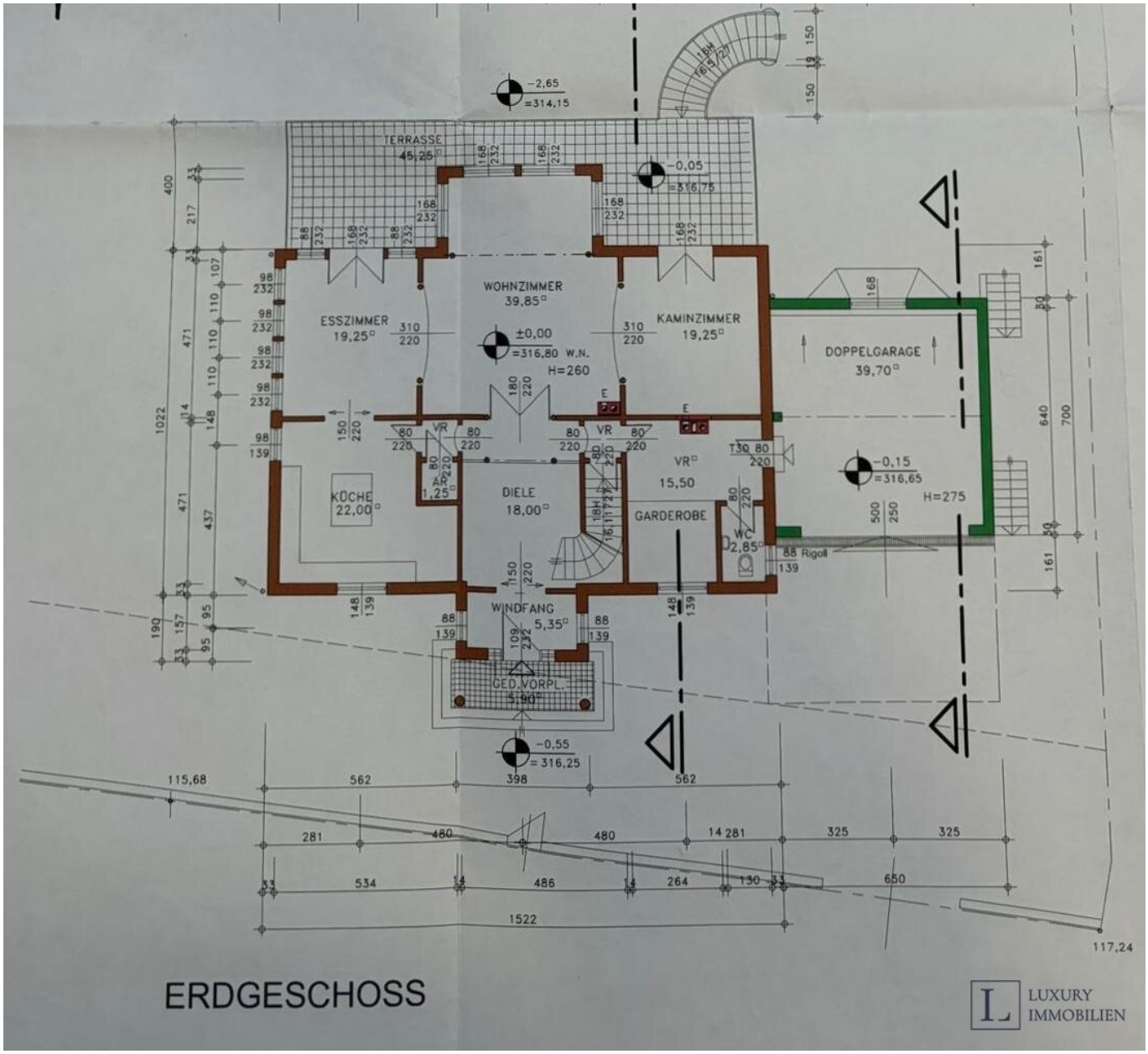


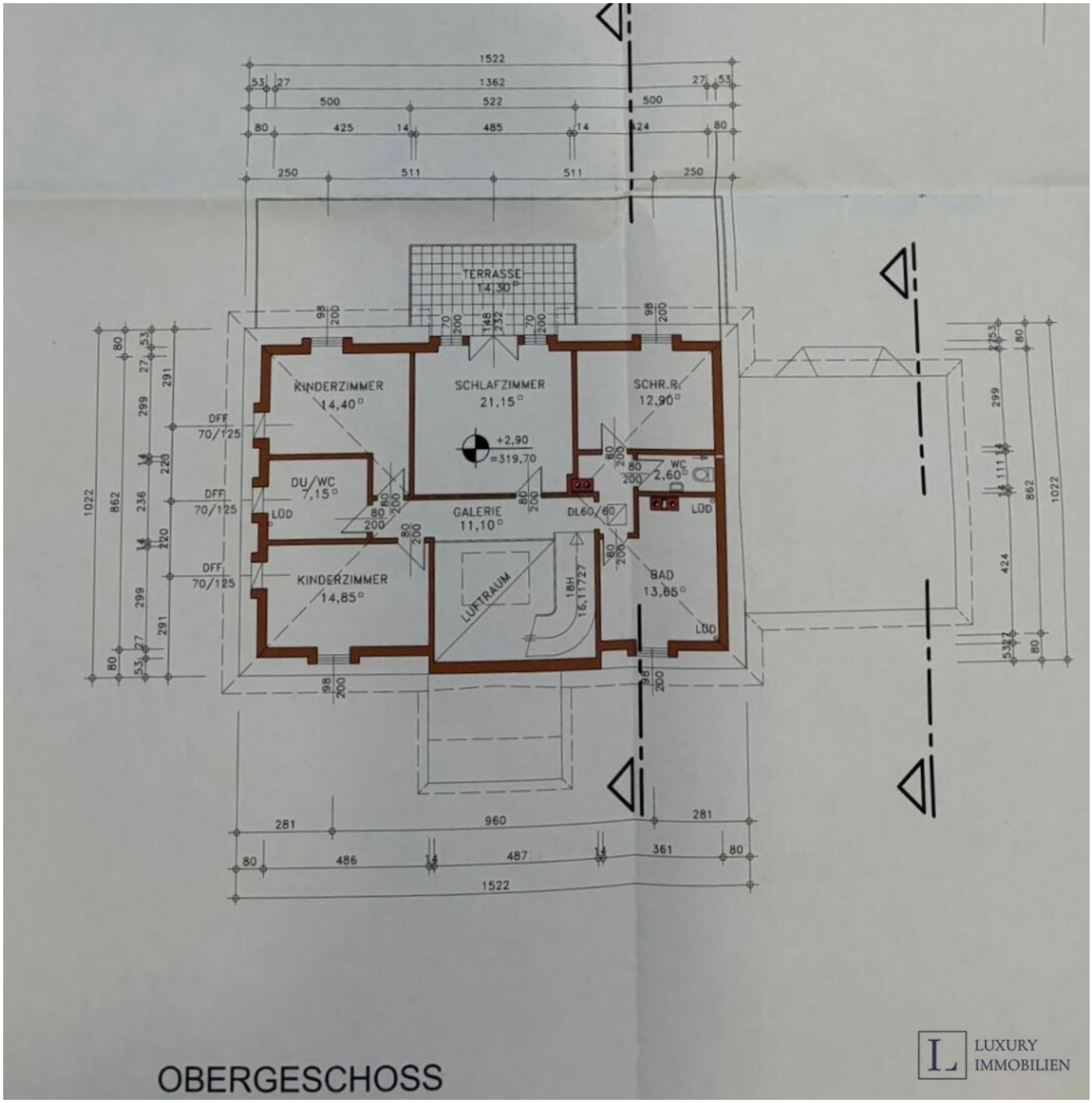


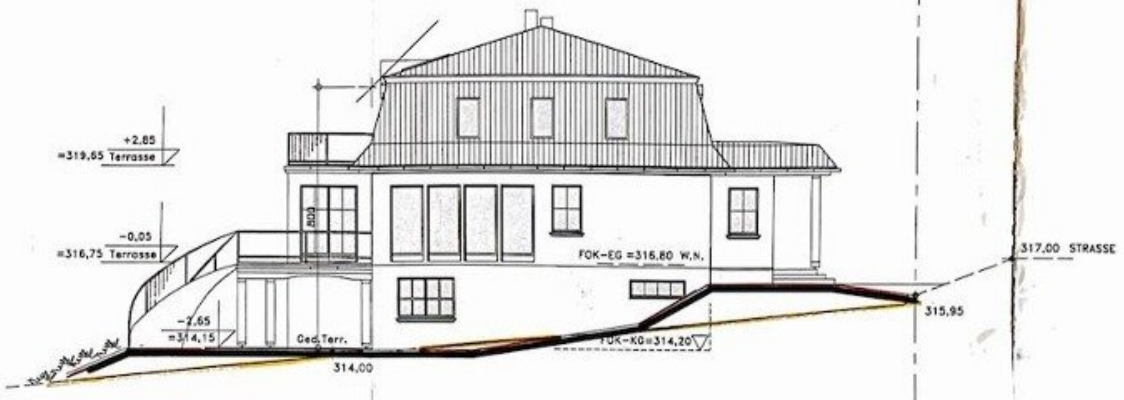





Auf Einhaltung der entsprechenden Ö-Normen und Formvorschriften überprüft:
Datum: 07. Feb. 2003
Bearbeiter:
GED.TERRASSE 45,70°
FITNESSRAUM 21,75°
KELLER 13,70°
RUHERAUM 8,90°
ABST.R. 3,75°
KELLER 15,70°
WI.RAUM 7,45°
HALLE 22,90°
KELLER 9,50°
FILTERRAUM 6,90°
GASTHERME
SCHWIMMHALLE/SAUNA 94,40°
WEINKELLER 9,80°
WC
DU
SAUNA
FOK-TERR
RH=2,65
PVC Hart gepr.ø150
5,5%
zum PS
KELLER

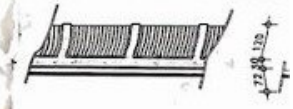

TERRASSE
45,25
-2,65
=314,15
-0,05
=316,75
WOHNZIMMER
39,85
ESSZIMMER
19,25
±0,00
=316,80 W.N.
H=260
KAMINZIMMER
19,25
DOPPELGARAGE
39,70
-0,15
=316,65
H=275
KÜCHE
22,00
DIELE
18,00
VR
15,50
GARDEROBE
WC
2,85
WINDFANG
5,35
GED.VORPL.
5,90
-0,55
=316,25
ERDGESCHOSS
LUXURY
IMMOBILIEN

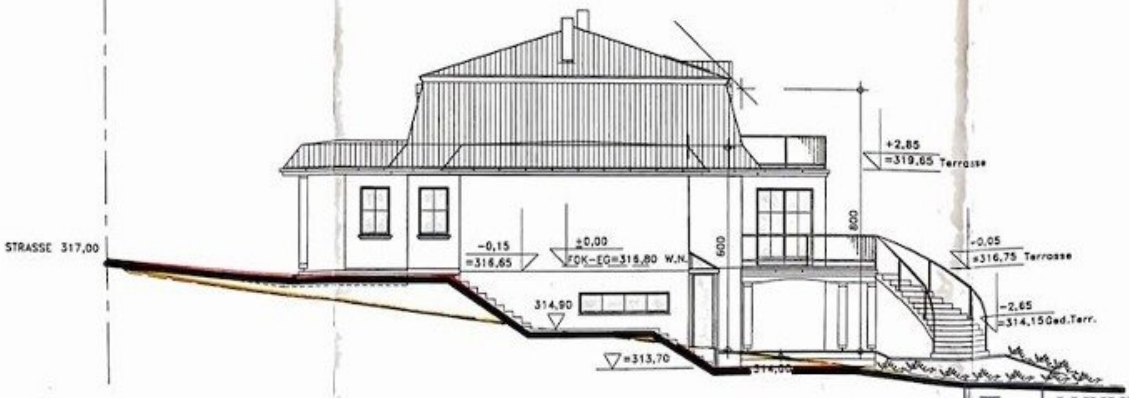

TERRASSE
14,30 □
KINDERZIMMER
14,40 □
SCHLAFZIMMER
21,15 □
SCHR.R.
12,90 □
+2,90
=319,70
DU/WC
7,15 □
WC
2,60 □
GALERIE
11,10 □
DL60/60
LÜD
KINDERZIMMER
14,85 □
LUFTRAUM
18H
15,11727
BAD
13,85 □
DFF
70/125
1522
1362
522
485
511
425
500
250
281
960
487
486
361
80
OBERGESCHOSS
LUXURY
IMMOBILIEN



OST-ANSICHT

STRASSENSEITIGE EINFRIEDUNG:
HOLZLATTENZAUN AUF BETONSOCKEL



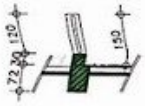


WEST-ANSICHT

LUXURY
IMMOBILIEN



SOCKEL M=1:100





LUXURY IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche moderne Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Klosterneuburg – am malerischen Ölberg. Auf einem sanft nach Süden abfallenden Hang gelegen, bietet das Anwesen einen spektakulären Panoramablick über Wien, absolute Privatsphäre und höchsten Wohnkomfort.

Objekthighlights

- **Wohnfläche:** ca. 435 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 2.320 m²
- **Kellergeschoss:** ca. 60 m² + klimatisierter Weinkeller (ca. 12 m²)
- **Terrassen:** 3, insgesamt über 100 m² Außenfläche
- **Garage:** Doppelgarage mit beheizter Zufahrt

Innenausstattung

Das Haus besticht durch elegantes Design, großzügige Raumaufteilung, viel Tageslicht und hochwertige Materialien.

Eine moderne Heizungsanlage mit Raumthermostaten, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden mit Zentralsteuerung, Alarm- und Videosystem sowie eine Wasseraufbereitungsanlage sorgen für höchsten Komfort und Sicherheit.

Erdgeschoss (ca. 151 m²)

Der einladende Eingangsbereich führt in den großzügigen Wohn- und Essbereich (ca. 80 m²) mit edlem Birnbaumparkett, Kamin, Bibliothek, stilvoller Bar und integriertem Mediensystem.

Die offene Designerküche mit Kochinsel ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet – Dampfgarer, Tellerwärmer und integrierte Kaffeemaschine.

Mehrere Ausgänge führen auf die südseitige Terrasse (ca. 50 m²) mit dimmbarer Beleuchtung und zwei Markisen.

Ebenso vorhanden: Gäste-WC, Garderobenbereich und direkter Zugang zur Doppelgarage.

Obergeschoss (ca. 106 m²)

Die Galerie verbindet zwei separate Wohnbereiche.

Elternsuite: Schlafzimmer mit Zugang zur südseitigen Terrasse (ca. 12 m²), großzügiges Ankleidezimmer mit französischem Balkon sowie luxuriöses Marmorbad mit Eckbadewanne, großer Dusche, Doppelwaschbecken und separatem WC mit Bidet.

Kinderbereich: Zwei helle Kinderzimmer, jeweils mit französischem Balkon, sowie ein gemeinsames Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC.

Ein Zugang führt in den geräumigen Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Untergeschoss (ca. 180 m²)

Hier befinden sich ein großzügiger Eingangsbereich, ein Büro, ein Gästezimmer mit eigenem Bad sowie ein großes Wohnzimmer mit Kamin – ideal als Freizeit- oder Familienraum.

Der Wellnessbereich bietet ein Jacuzzi, eine Dusche und einen Wintergarten.

Zudem gibt es zwei Abstellräume, einen Heizungs- und Waschraum sowie eine überdachte Terrasse (ca. 70 m²) mit Infrarot-Heizstrahlern und integrierten Lautsprechern – perfekt für gemütliche Stunden zu jeder Jahreszeit.

Außenbereich

Das liebevoll angelegte Grundstück (ca. 2.000 m²) bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Entspannung:

- 8 × 4 m Pool mit automatischer Reinigungs- und Desinfektionsanlage
- Whirlpool, Steindusche und Liegefläche
- Grillbereich mit Außenbar und Kühlschrank
- Möblierter Pavillon für Mahlzeiten im Freien
- Kinderspielplatz mit Rutsche und Schaukel
- Vollautomatische Bewässerungsanlage, Rasenroboter und stimmungsvolle Gartenbeleuchtung
- Beheizte Garagenzufahrt und Hauseingang für ganzjährigen Komfort

Lage

Ruhige, sonnige und dennoch zentrale Lage – nur ca. 200 m bis zur nächsten Bushaltestelle und etwa 300 m bis zum Kindergarten.

Für Besucher stehen zahlreiche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

****Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.***

*****Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht betreffend Energieausweiskennzahlenn in Inseraten, die Pflicht zur Vorlage- und Aushändigung eines Energieausweises sowie die Verwaltungsstrafbestimmungen informiert.***

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <9.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap