

Exklusive Villa in phantastischer Lage von Klosterneuburg



Objektnummer: 9787-2

Eine Immobilie von BeFirst Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1996
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m ²
Nutzfläche:	320,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	1.155,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	1.590.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Barbara Preis

BeFirst Immobilien GmbH
Untere Weißgerberstraße 16/4
1030 Wien

T +436769206640

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















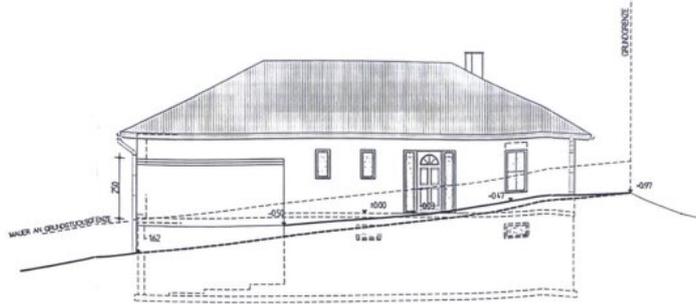




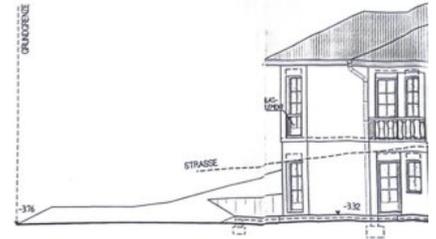




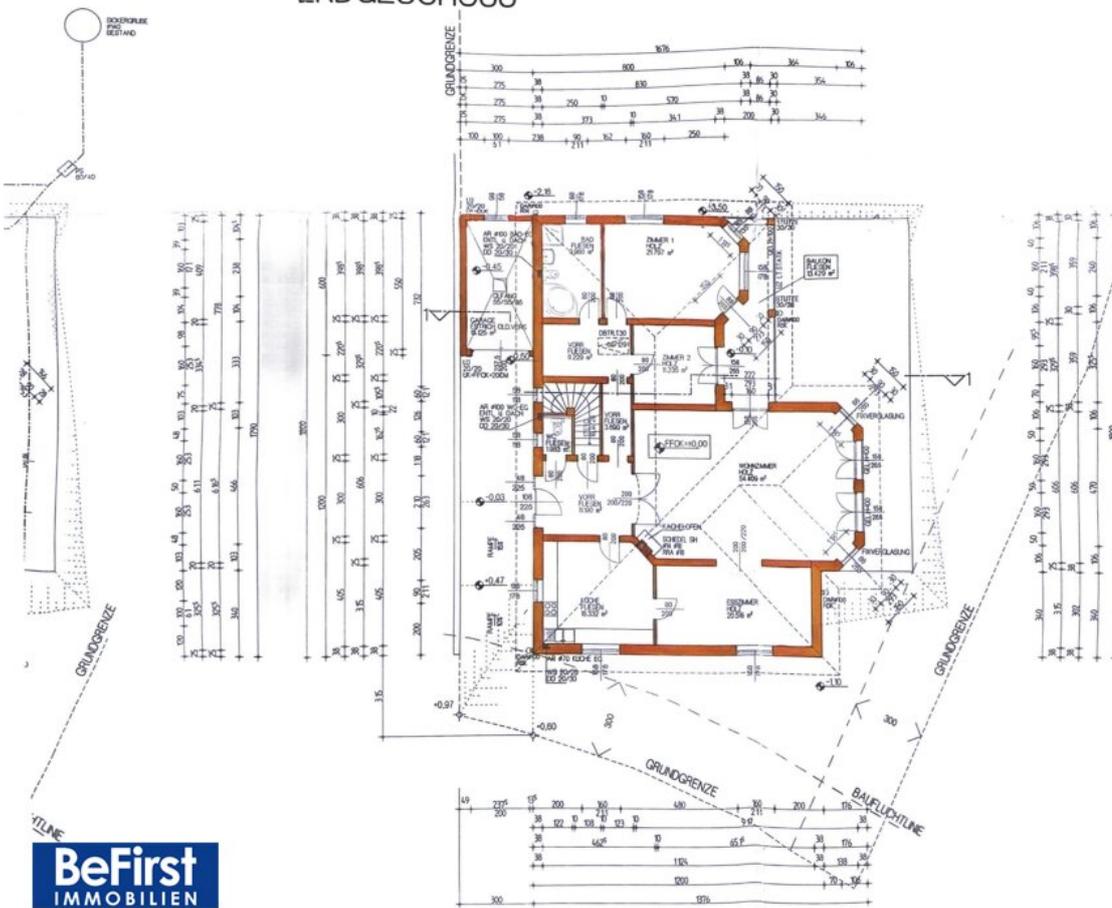
ANSICHT NORDWEST



ANSICHT NORDOST



ERDGESCHOSS



SCHNITT 1



- ① BETONKOSTEN
LÄTTUNG UND KONTRÄTTUNG
LÄTTUNGSHÄHNCHEN
SPÄHREN NACH STATISCHEN ER
KONSTRUKTION
- ② BETON C 20
PAU-FOLIE G 20/21
POLYSTYROL EPS 400 140/1
AUßERENDRÜCKEN 10/1
FÜHREREN DRÜCKEN 2 0/1
GPSMUTZ

Objektbeschreibung

Diese extravagante Villa besticht neben der großzügigen Raumgestaltung allen voran durch einen traumhaften Grünblick. Mit ihrem besonderen Charme bietet diese Immobilie ideale Bedingungen für Familien. Neben rd. 160m² Wohnfläche, 2 zauberhaften Terrassen und herrlichem Garten besteht die Option zusätzliche Wohnfläche im UG mit separatem Zugang in den wunderschönen Garten zu generieren. Hier benötigt es eine Erweiterung der Heizung und dem Einbau von Sanitärbereichen. Die Villa wurde 1996 in Ziegelmassiv Bauweise errichtet. Die Fenster und Terrassentüren verfügen allesamt über Außenjalousien. Beheizt wird über Gas/Fußbodenheizung und alternativ über eine prachtvollen 3-seitigen Kachelofen (Wohnsalon, Speisezimmer, Küche). Für die Böden wurden hochwertigste Materialien gewählt.

Raumaufteilung:

EG

- Vorraum/Entrée rd. 11,2 m²
- Wohnsalon mit Zugang zur Terrasse ist ein 54,4m²
- Speisezimmer (kann zu einem weiteren SZ genutzt werden) 20,5m²
- Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse 21,8m²
- Kinderzimmer 11,2m²
- Küche 18,3m²
- Badezimmer 10m²
- WC 2m²
- Diele 3,2m² und 8,3m²

UG

- Vorkeller 17,2m²
- Raum 1: mit Zugang in den Garten 55,6m²
- Raum 2: 11,6m²
- Raum 3: 33,6m²
- Vorraum/Diele: 8.5m², 3,7 m²
- Technikräume 1 und 2: 19,2m² und 21,4m²

Zwei Terrassen 13.4 m² (EG) und eine weitere in den Garten mit rd. 72m² begehbar aus dem UG bieten grosszügige Platz im Freien. Das Haus ist alarmgesichert. Zusätzlich stehen eine rd. 15m² große Garage und ein weiterer Abstellbereich zur Verfügung. Für die alltäglichen Bedürfnisse Ihrer Familie finden Sie in unmittelbarer Nähe:

- Arzt
- Schule
- Kindergarten
- Supermarkt
- Bäckerei

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Busstation optimal, sodass Sie schnell und bequem in das Zentrum gelangen. Diese Villa ist nicht nur ein perfektes Zuhause für junge Familien, sondern auch eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einer der begehrtesten Lagen Niederösterreichs.

Für weitere Fragen und Terminvereinbarungen steht stehe ich Ihnen sehr gerne telefonisch unter [0676 920 66 40](tel:06769206640) oder per Email an bf@befirst-immobilien.com zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap