

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.









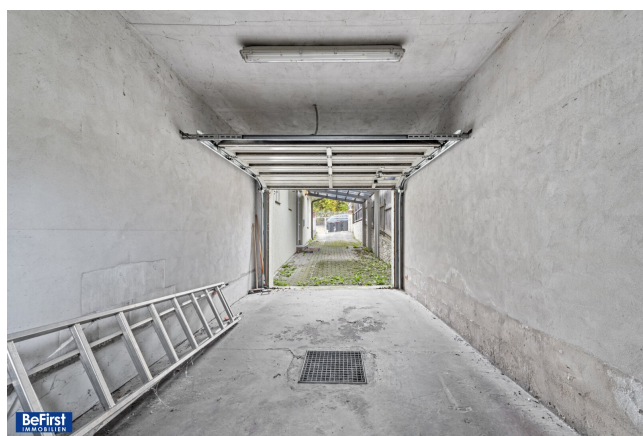














BAUBESCHREIBUNG

A ALLGEMEINES

WASSERVERSORGUNG
STROMVERSORGUNG
GASVERSORGUNG
ABWASSER
REGENWASSER

ÖFFENTLICHES VERSPRINGUNGNETZ
ÖFFENTLICHES VERSPRINGUNGNETZ
ÖFFENTLICHES VERSPRINGUNGNETZ
SEWIGLEITE
AUF DEENH GRUND ÜBERFÜHRUNG

B WOHNEINHEIT

KELLER

FUNDAMENTE

ISOLIERUNG/HORIZONTAL
AUßENHAUWERK
TRAGENHAUWERK
ZWISCHENWAND
DECKE
FENSTER
STIEGE

FUNDAMENTPLATTE B 300 25 CM
NACH STATISCHEN ERFORDERNISSEN
ISOLIERPAPPE
BETONWAND 25 CM
BETONWAND 25 CM
BETONSTREIFEN 100 CM
ORTSBETONDECKE 18 CM
KUNSTSTOFFFENSTER/KUNSTSTOFFFENSTER
STAHLBETONSTIEGE

ERDGESCHOß

AUßENHAUWERK
TRAGENHAUWERK
ZWISCHENWAND
DECKE
FENSTER
TÜRTÜREN

KERAMISCHE ZIEGEL 38 CM
KERAMISCHE ZIEGEL 25 CM
KERAMISCHE ZIEGEL 18 CM
ZIEGELDECKE 2 CM
HOLZFENSTER
HOLZTÜREN

DACHSTUHLKONSTRUKTION
DACHDECKUNG
DACHGIEGEL
DACHENTWASSERUNG

PFETTERDACHSTUHLKONSTRUKTION
BRAMMDECKUNG
21 GRAD WALMDACH
KUPFERBLECH

INNENPUTZ
AUßENPUTZ
ESTRICH
BODENBELAGE

GRUPPENSCHÜTTPUTZ
KALKPUTZPUTZ • EDELPUTZ
WÄRMETRIEBSTROMUNG • BETONSTROH
FLEISCH HOLZ

HOLZUNG

GASSTRAHLEUNG (KESSEL)

RAUCH-UND ABGASFANG

ISOLIERUNG 10 CM • 10 CM

C ENFRIEDUNG - STRASSESEITE - BESTAND

D ENFRIEDUNG - NACHBARGEITE - BESTAND

E GARAGE

FUNDAMENTE
PALETTEN
RUSSBOGEN
DECKE
DACHKONSTRUKTION

STREIFENFUNDAMENTE AUF FROSTFREIE TIEFE
H2 25 CM
OLDHOFER ESTRICH UNTERLAGSBETON 10 CM
BETONFERTIGTELECKE 18 CM
FLACHENKONSTRUKTION

F SCHUTZRAUM

LTAD SCHUTZRAUMKONSTRUKTION

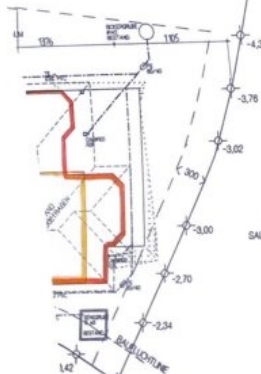
NEU
ABBRUCH
BESTAND
STAHLBETON
BETON
KERAMISCHE ZIEGEL
HOLZ



GST.NR. 1073/7
KUMMEN HENZ DEFM
PRESSENBERG 34
3400 KLOSTERNEUBURG

GST.NR. 1067/20
HERBERSTEIN DOROTHEA
KUCHO 30
1080 WIEN

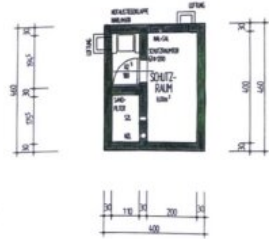
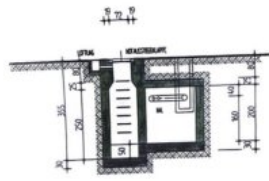
GST.NR. 1073/8 + 1073/9
ZIEGLER MARTHA U. RICHARD
HARDTGASSE 13
1190 WIEN



GST.NR. 1067/8
SAUER HEIMUT U. INGRID
ALBER STR. 71
1080 WIEN

KAFFERKREUZGASSE

FIRTPUNKT
HOCHPUNKT B.P.
Gongress 1
-3,85 + 2715011

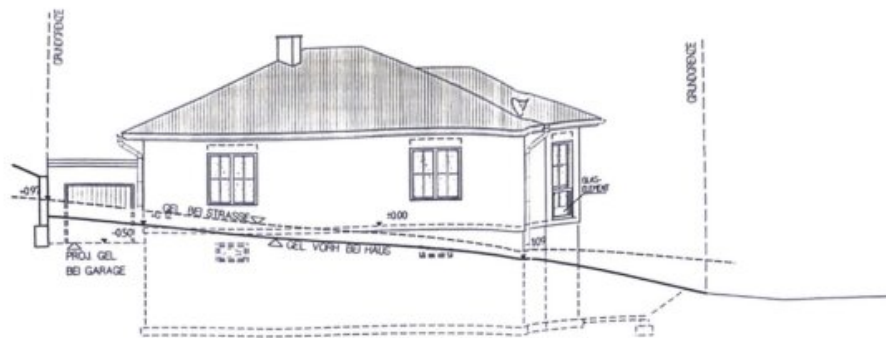


SCHUTZRAUM

EINREICHPLAN			MODUL HAUS
MASSTAB 1:100			(A) (B) (C) (D)
PROJEKT : AUTOABSTELLPL., SAT-ANLAGE			
BAUWERBER: ZIEGLER MARTHA U. RICHARD			
WOHNHAFT IN : 1190 WIEN, HARDTGASSE 13			
BAUPLATZ IN : 3400 KLOSTERNEUBURG, BENESCHG. 6			
BEZ:	KLOSTERNEUBURG	Beb.Fl.Wohnh.	196,35m ²
GEM:	KLOSTERNEUBURG	Garage	18,00m ²
KG:	KLOSTERNEUBURG	Beb.Fl.Gesamt	214,35m ² = 14,86%
GSTNR:	1173/9,1173/12	WohnFL. EG:	196,50m ²
EZ:	4930		
		Grundst.Fläche	1442 m ²
		Umb.R. Wohnh.	1260,00m ³
		Umb.R. Garage	78,30m ³
BAUWERBER:			
BAUFÜHRER:			
BEHORDE:			



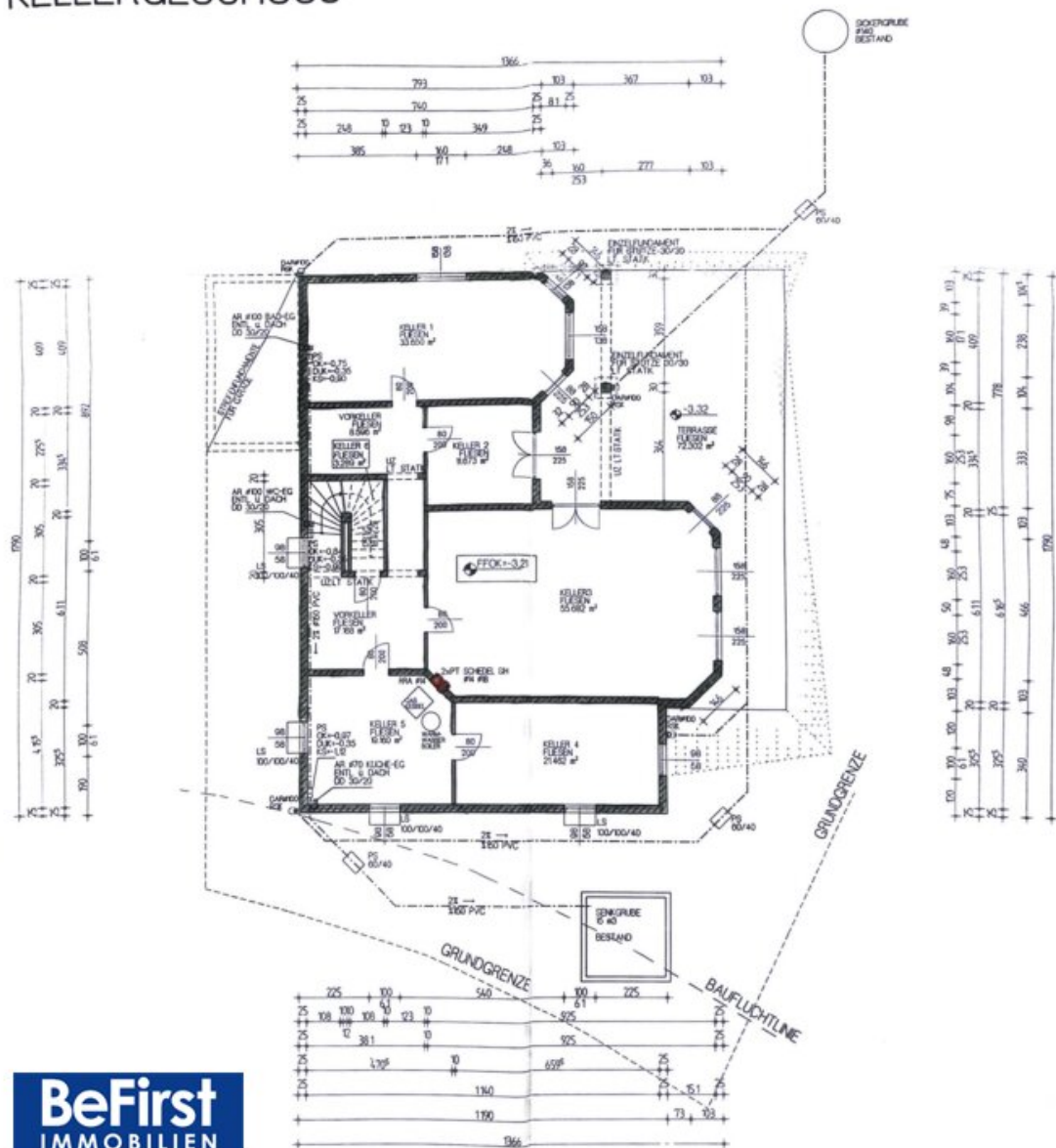
ANSICHT SUDWEST



ANSI

MASS STAB

KELLERGECHOSS



ANSICHT NORDOST



ANSICHT SUDOST



SNITT 1-1



- ① BETONBOCKEN
MITTEL UND KORBENLITUNG
UNTERGRUNDWEISE
SCHWELER NACH STATISCHEN ERFORDERNISSEN
- ② ERDECHEN 5 CM
PE-MÄSSE 0.5 CM
POLYSTYROL EPS W20 10 CM
AUSSENDRUCKDICHT 1 CM
HINTERHEBEN DICKE 2 CM
SPRITZT
- ③ BELEG
ERDECHEN 2 CM
TAPPE 2 CM
POLYSTYROL EPS W20 3 CM
AUSSENDRUCKDICHT 1 CM
HINTERHEBEN DICKE 2 CM
SPRITZT
- ④ MITTELBOCKENPLATTE 3 CM
FLECHENSTREIFEN 6 CM
SCHWELER 2 CM
GEKLEBTE DECKPLATTE
- ⑤ SPRITZT
PUNKTLICHT 3 CM
AUSSENDRUCKDICHT 2 CM
AUSSENDRUCKDICHT 1 CM
- ⑥ KORBENLITUNG 2 CM
HINTERHEBEN DICKE 2 CM
SPRITZT
- ⑦ SCHWELER 2 CM
MITTELBOCKENPLATTE 3 CM
FLECHENSTREIFEN 6 CM
SCHWELER 2 CM
GEKLEBTE DECKPLATTE
- ⑧ FLECHENSTREIFEN 6 CM
SCHWELER 2 CM
GEKLEBTE DECKPLATTE
- ⑨ KORBENLITUNG 2 CM
HINTERHEBEN DICKE 2 CM
SPRITZT
- ⑩ KORBENLITUNG 2 CM
HINTERHEBEN DICKE 2 CM
SPRITZT



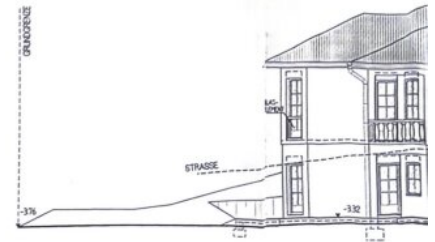
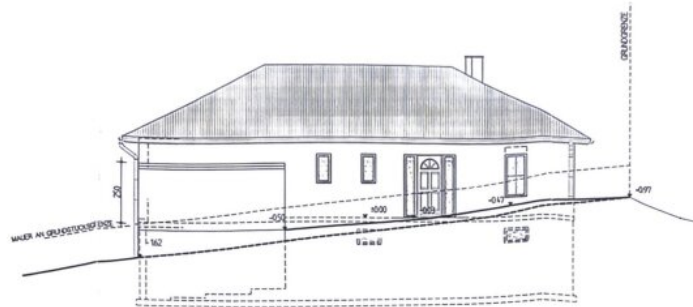
LAGEPLAN M1:250

BENESCHGASSE
STADTGEHEISE KLOSTERNEUBURG
OF 101



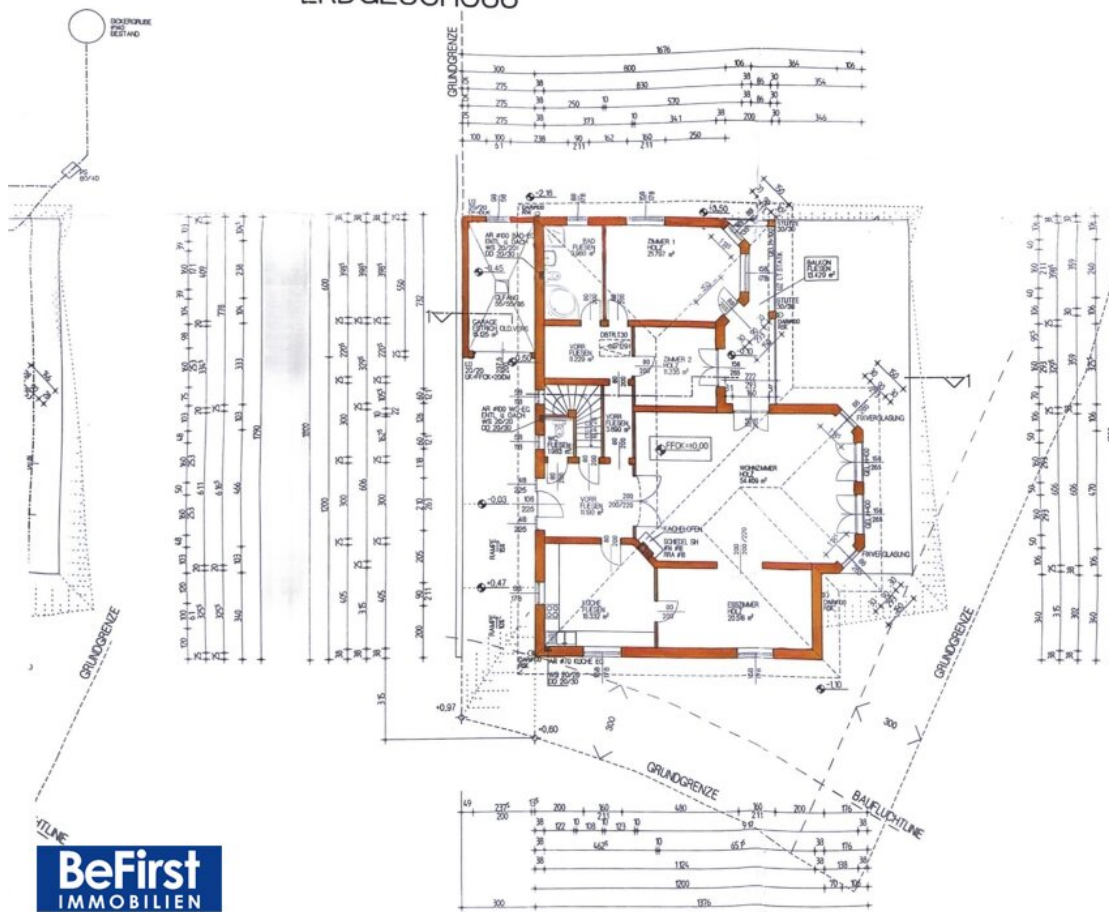
ANSICHT NORTHWEST

ANSICHT NORDOST



ERDGESCHOSS

SCHNITT 1



- ① BETONKONKRET
LATTUNG UND KONSTRUKTION
LÄTTUNGSPHASEN
SPÄNNEN NACH STATISCHER ER
KONSTRUKTION
- ② BETONKONKRET
LÄTTUNG UND KONSTRUKTION
LÄTTUNGSPHASEN
SPÄNNEN NACH STATISCHER ER
KONSTRUKTION

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 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