

## **Architektenvilla am Ölberg - Luxus trifft Panorama**



**Objektnummer: 6822/478**

**Eine Immobilie von Grande Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	242,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 86,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	1.950.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,36 €
<b>USt.:</b>	12,54 €

## Ihr Ansprechpartner



### Dipl.-Ing. Wolfgang Grande

Grande Immobilien GmbH  
Hauptstraße 61  
3413 Hintersdorf

T +43 664 92 700 10

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













# Objektbeschreibung

## Lage

In privilegierter reiner Südhanglage des begehrten Ölbergs präsentiert sich diese Architektenvilla als wahres Meisterstück moderner Wohnkultur. Umgeben von unverbaubarem Grün und mit einem atemberaubenden Ausblick genießen Sie hier absolute Ruhe, Privatsphäre und dennoch perfekte Anbindung an die Stadt.

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa verbindet zeitlose Architektur mit hochwertigsten Materialien und technischer Raffinesse. Lichtdurchflutete Räume, klare Linien und ausgewählte Design-Elemente schaffen ein Wohnambiente, das sowohl repräsentativ als auch behaglich ist.

## Ausstattungshighlights

- **Pool mit Fluvo X-Jet Gegenstromanlage** – Für sportliche Bahnen oder entspannte Erfrischung im eigenen Gartenparadies.
- **Individuelle Tischler-Einbaumöbel** – Maßgefertigt für eine perfekte Symbiose aus Design und Funktion.
- **Villeroy & Boch Sanitärkeramik, Grohe Armaturen** – Hochwertige Bäder mit zeitlosem Stil.
- **Siemens Küchengeräte** – Voll ausgestattete Premiumküche für kulinarische Momente.
- **Kanadische Zedernholz-Sauna & Whirlpool** – Wellness auf höchstem Niveau.
- **Travertin-Terrasse** – Mediterranes Flair für Sommerabende unter freiem Himmel.
- **IPE Holzterrasse** - Mediterranes Flair für Sommerabende unter freiem Himmel.
- **7,6 kWp PV-Anlage, Fronius Wechselrichter, Batteriespeicher** – Energieeffizienz in Bestform.
- **Doppelgarage** – Sicherer und komfortabler Platz für Ihre Fahrzeuge.

## Wohnfläche / Raumkonzept

Die intelligent gestaltete Raumaufteilung bietet einen großzügigen, offenen Wohnbereich, eine elegante Küche mit Essplatz und Zugang zur Sonnenterrasse, luxuriöse Schlaf- und Gästebereiche sowie Wellness- und Freizeitflächen. Große Panoramafenster holen die Natur ins Haus und schaffen eine einzigartige Atmosphäre.

### **Besonderes Flair**

Das Zusammenspiel aus edlen Naturmaterialien, maßgefertigtem Interieur und modernster Haustechnik macht diese Immobilie zu einem Unikat. Hier wohnen Sie nicht einfach – Sie leben auf höchstem Niveau.

### **Energieeffizienz**

Dank der Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher profitieren Sie von nachhaltiger Stromversorgung, niedrigen Energiekosten und zukunftssicherer Technologie.

### **Fazit**

Diese Architektenvilla am Ölberg ist ein Refugium für anspruchsvolle Genießer, die Wert auf Design, Komfort, Nachhaltigkeit und eine exklusive Lage legen. Ein Ort, an dem jeder Tag ein Stück Urlaub ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m



Geldautomat <3.000m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.000m

U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap