

Exklusive Villa in phantastischer Lage von Klosterneuburg



BeFirst
IMMOBILIEN

Objektnummer: 9787-3

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.



BeFirst
IMMOBILIEN



BeFirst
IMMOBILIEN



BeFirst
IMMOBILIEN





BeFirst
IMMOBILIEN



BeFirst
IMMOBILIEN





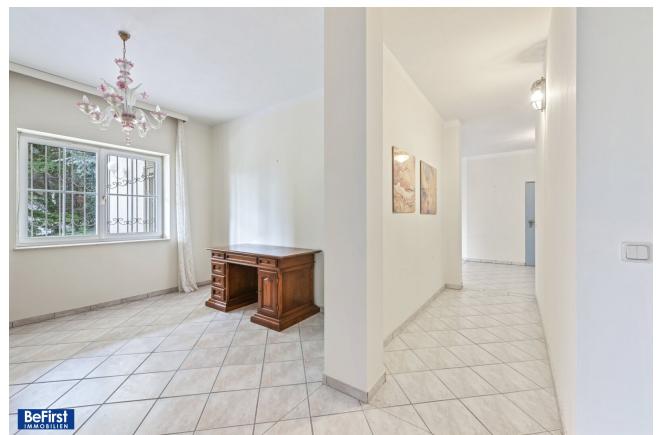


BeFirst
IMMOBILIEN











BeFirst
IMMOBILIEN



BeFirst
IMMOBILIEN



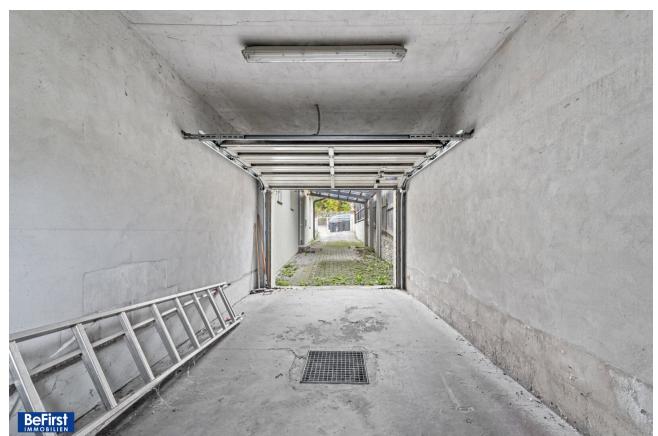
BeFirst
IMMOBILIEN



BeFirst
IMMOBILIEN

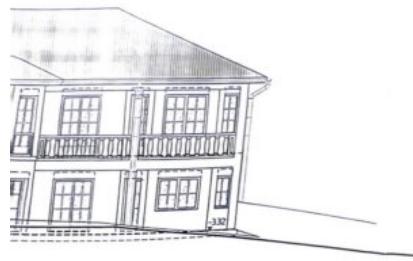


BeFirst
IMMOBILIEN





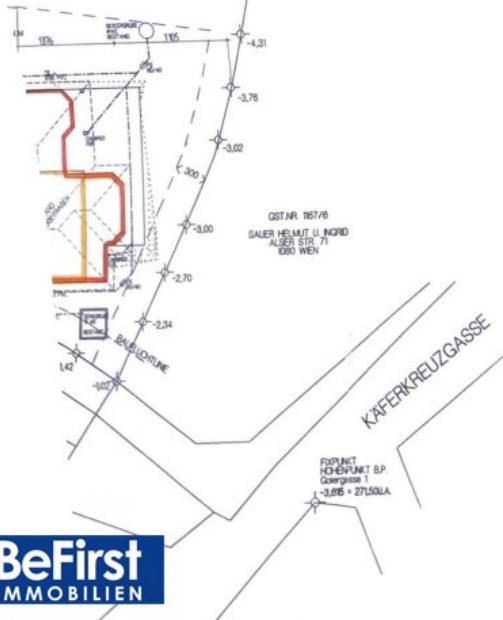
BAUBESCHREIBUNG



GSTNR. 1073/7
KÜHNEN HENZ DIRM
PRESSEL 14
3400 KLOSTERNEUBURG

GSTNR. 1072/20
HEBERSTEN DOROTHEA
KOCHE 10
1080 WIEN

GSTNR. 1073/8 + 1073/9
ZIEGLER MARTHA U. RICHARD
HARDTGASSE 13
1080 WIEN



BeFirst
IMMOBILIEN

A ALLEGHEDES
WASSERVERSORGUNG
STROMVERSORGUNG
GASVERSORGUNG
ABWASSER
REGENWASSER

ÖFFENTLICHES VERSORGUNGSNETZ
ÖFFENTLICHES VERSORGUNGSNETZ
ÖFFENTLICHES VERSORGUNGSNETZ
AUF DEINEM GRUND OBERFLÄCHENWASSER

C EINFRIEDUNG - STRASSENSEITE - BESTAND
D EINFRIEDUNG - NACHBARSEITE - BESTAND

B WOHNHAUS
KELLER
FUNDAMENTE
ISOLIERUNG/HORIZONTAL
AUSSENHÄUERWERK
TRAGINNHÄUERWERK
ZWISCHENWANDE
DECKE
FENSTER
STEIGE

ÖFFENTLICHES VERSORGUNGSNETZ
ÖFFENTLICHES VERSORGUNGSNETZ
ÖFFENTLICHES VERSORGUNGSNETZ
AUF DEINEM GRUND OBERFLÄCHENWASSER

E GARAGE
FUNDAMENTE
HÄUERWERK
FUSSENDEN
DECKE
DACHKONSTRUKTION

STREIFENFUNDAMENTE AUF FROSTSPREIE TIEFE
H2 250
OLDESTER ESTROH, UNTERLAGGEBETON 10CM
BETONFERTIGSTELLEN 30 CM
FLACHDACHKONSTRUKTION

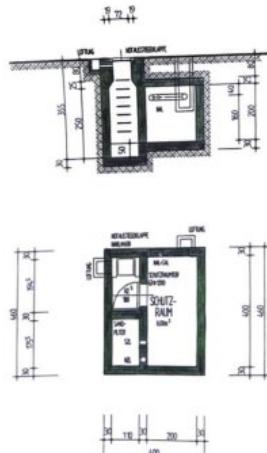
ERGEOHSOSS

F SCHUTZRAUM
LTHO SCHUTZRAUMVERDÖLUNG

AUSSENHÄUERWERK
TRAGINNHÄUERWERK
ZWISCHENWANDE
DECKE
FENSTER
NITTENTUREN
DACHSTUHKONSTRUKTION
DACHDECKUNG
DACHABDUNG
DACHENTWASSERUNG
NHNPUTZ
AUSSENDPUTZ
ESTROH
BODENBELAGE
HOLZUNG
RAUCH- UND ABSPÄNGE

KERAMISCHE ZIEGEL 38 CM
KERAMISCHE ZIEGEL 250H
KERAMISCHE ZIEGEL 10 CM
ZIEGELDACHE 210H
HOLZDÄCHER
HOLZTÜREN
PFETZENDACHSTUHKONSTRUKTION
BRAMADECKUNG
21 GRAD WÄLDMACH
KUPFERBLECH
OPFERDACHDPUTZ
KAUZEN-DPUTZ + EDELPUTZ
WÄRME-TRITTSchalldÄMMUNG + BETONSTRICH
FLEISDI HOLZ
GASZENTRALHEIZUNG (KESSEL)
GOLDKARMIN cm 14 + cm 16

NEU
ABBRUCH
BESTAND
STAHLBETON
BETON
KERAMISCHE ZIEGEL
HOLZ



EINREICHPLAN

MASSTAB 1:100 A B C D MODUL HAUS

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 = 14,88%
GSTNR:	1173/9,1173/12	WohnFl. EG	196,50m ²
EZ:	4930		

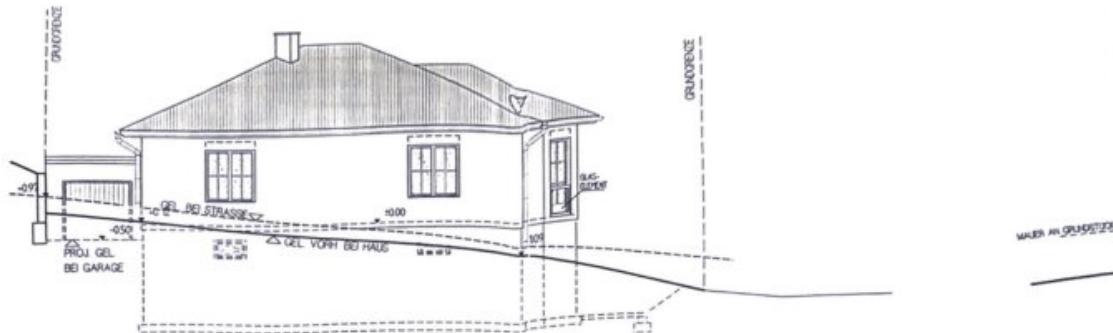
Grundst.Fläche	1442 m ²
Umb.R.Wohnh.	1260,00m ³
Umb.R.Garage	78,30m ³

BAUWERBER:	GST-EIGENTÜMER: Richard Ziegler Karina Ziegler
BAUFÜHRER:	PLANVERFASSER und BAUFÜHRER FÜR DAS MODUL ZIEGLERHAUS MODUL-ZIEGLERHAUS KRAUER & ZIEGLER WICKELEIN & ZIEGLER ANTOLOVSKY & ZIEGLER TECHNISCHE ZIEGLER

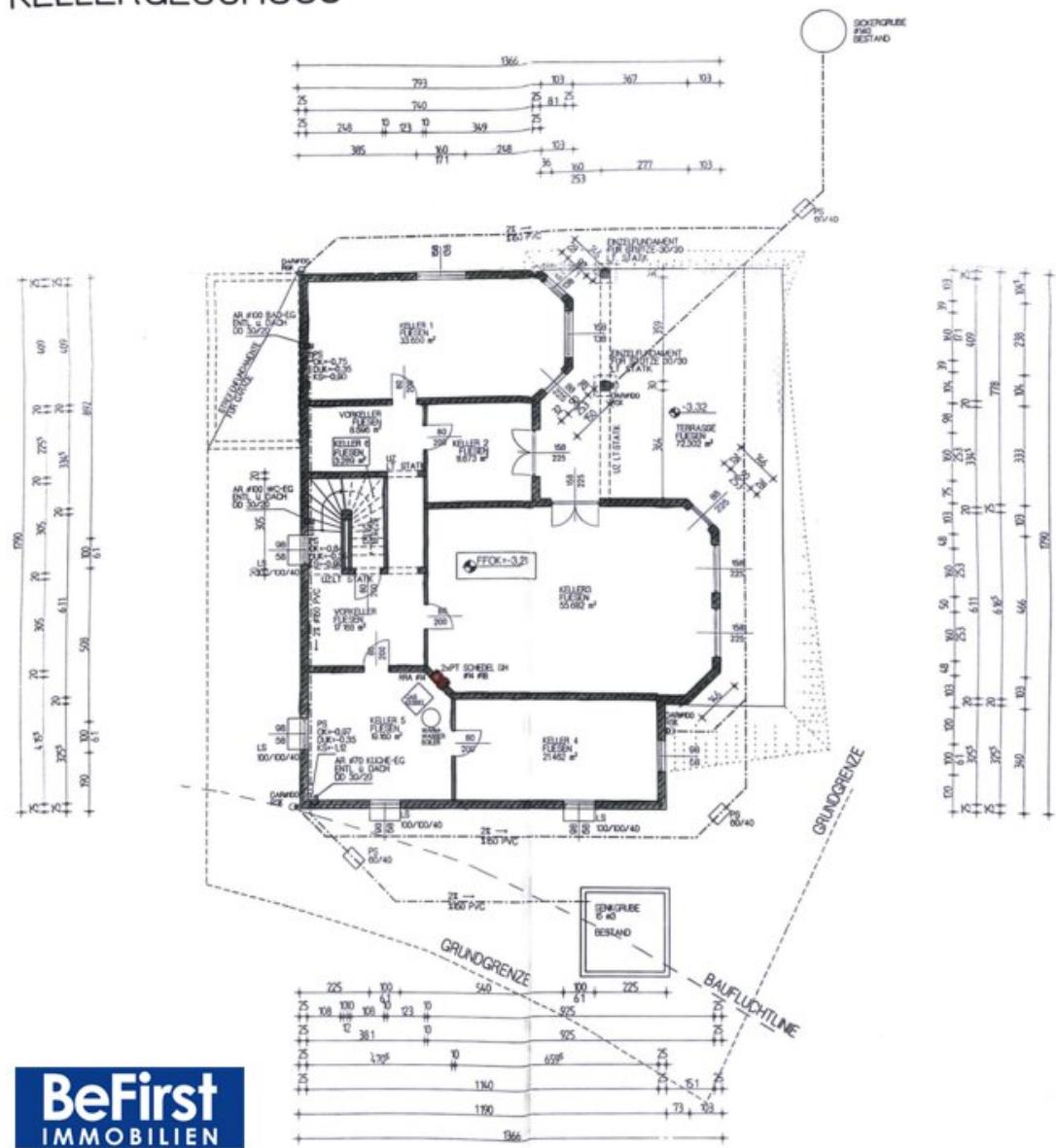
BEHÖRDE:	STADTGEMEINDE KLOSTERNEUBURG G. 20. III. 2003 21. 03. 2003 R. K. Ziegler
----------	--

ANSICHT SUDWEST

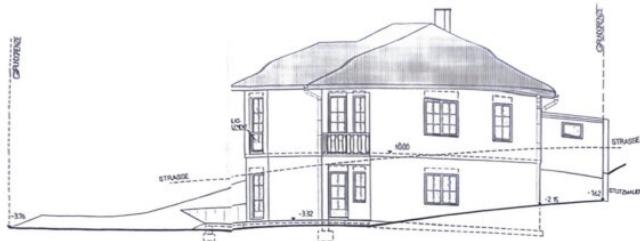
ANSICHT SUDWEST



KELLERGESCHOSS



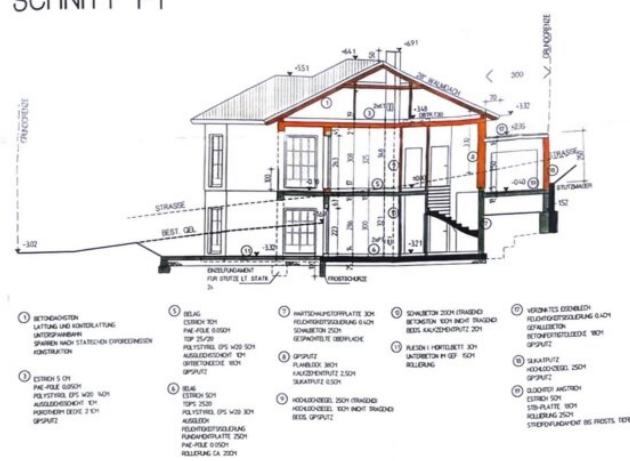
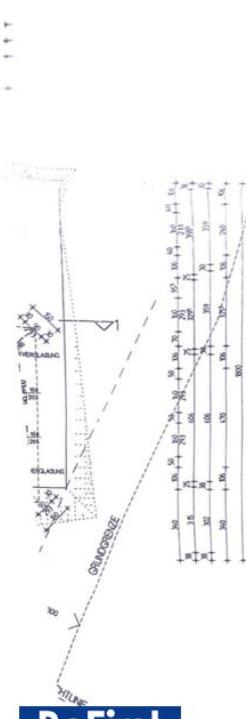
ANSICHT NORDOST



ANSICHT SUDOST



SCHNITT 1-1



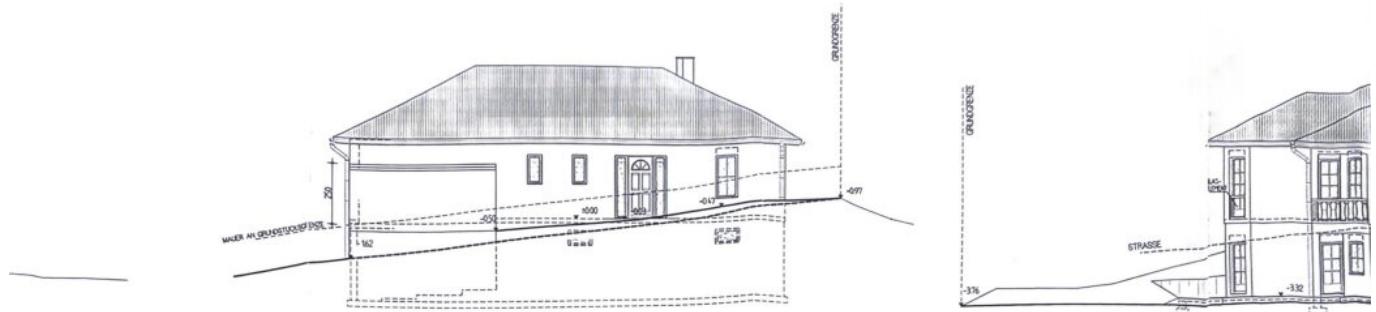
TS ESBENBLAD
VITTSJÖSLERING 0.40M
SECTION
VITTSJÖLEDE 180M
/ 1
UTZ
0200, 250M
/ 1
HÄRSTROM
50M
UTE 180M
15 250M
FUNDAMENT BIS FROSTS. TEF

LAGEPLAN M1:250

BeFirst
IMMOBILIEN

ANSICHT NORDWEST

ANSICHT NORDOST



ERDGESCHOSS

SCHNITT 1



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