

**Einzigartige Architektenvilla im Einklang mit der Natur –  
Wohnen auf höchster Ebene mit Panoramablick**



**Objektnummer: 7005/474**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	547,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	3.142,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



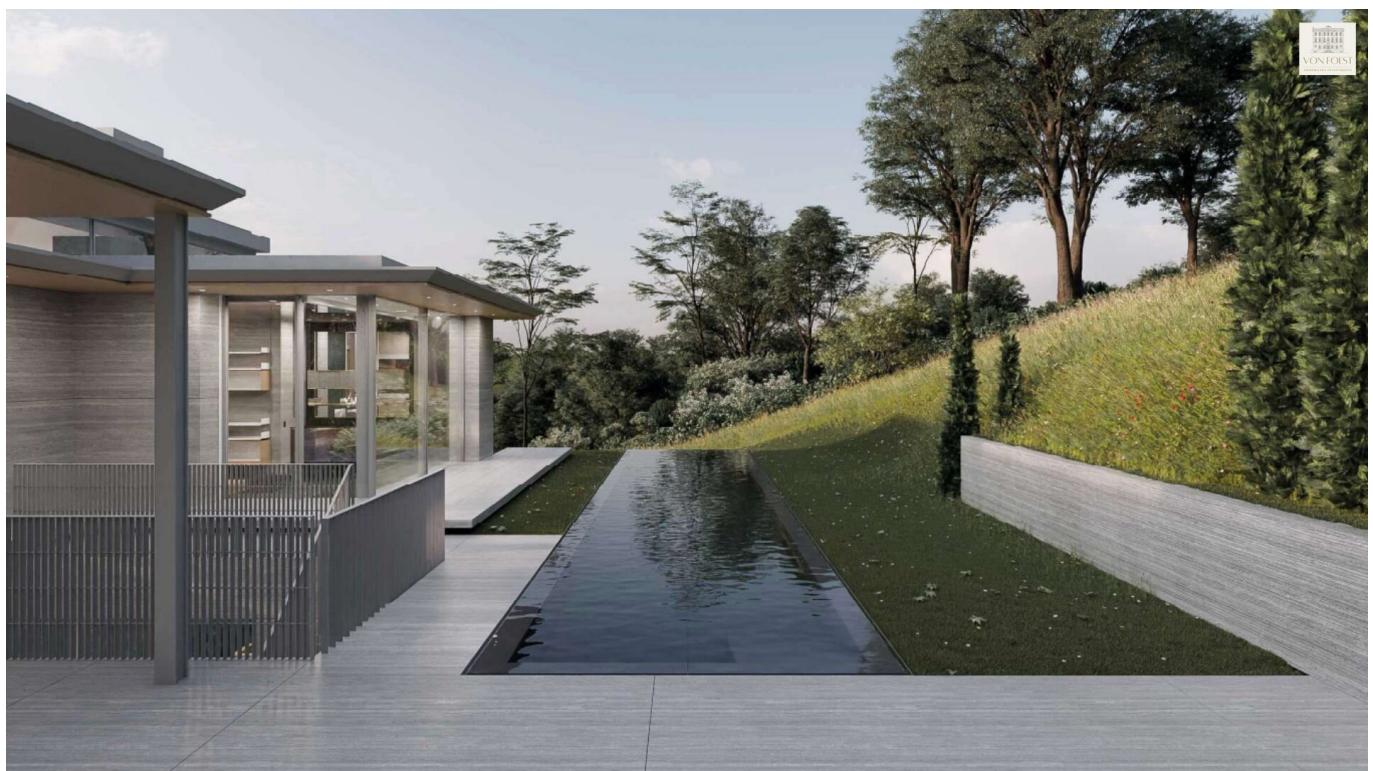
### Mag. Verena Brand

VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4  
1130 Wien

T 0660 1990619  
H 0660 1990619

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





The logo for VON FOEST IMMOBILIEN INVESTMENTS. It features a detailed black-and-white line drawing of a classical three-story building with ornate architectural details like cornices, columns, and arched windows. Below the drawing, the company name "VON FOEST" is written in a large, bold, serif font. Underneath that, "IMMOBILIEN INVESTMENTS" is written in a smaller, all-caps serif font. In the top right corner of the logo area, there is a small square containing the text "VON FOEST" and "IMMOBILIEN INVESTMENTS".

# **Objektbeschreibung**

## **Einzigartige Architektenvilla im Einklang mit der Natur – Wohnen auf höchster Ebene mit Panoramablick**

Diese einzigartige Architektenvilla vereint puristische Ästhetik, kompromisslose Qualität und eine traumhafte Aussichtslagen. Als exklusiver Erstbezug präsentiert sich das Anwesen auf einem rund 3.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre, Ruhe und architektonischer Klarheit.

### **Raum, Licht und Landschaft im Dialog**

Das Gebäude wurde harmonisch in die Landschaft integriert und erstreckt sich über drei Ebenen, die funktional wie gestalterisch perfekt aufeinander abgestimmt sind. Großzügige Glasflächen, klare Linien und eine reduzierte Formensprache definieren das Erscheinungsbild und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

### **Ein Domizil für höchste Ansprüche**

Der großzügig gestaltete Wohnbereich bildet das architektonische Herzstück des Anwesens und öffnet sich zu weitläufigen Terrassenflächen, Garten und Pool – ein Ensemble, das Ruhe, Weite und Exklusivität ausstrahlt. Die Gestaltung folgt ebenfalls einem klaren, modernen Designansatz, der Funktionalität, Ästhetik und Wohnqualität auf höchstem Niveau vereint.

Die privaten Bereiche der Villa bieten Rückzug auf höchstem Niveau. Schlafzimmer, Bäder und Ankleiden sind wie Suiten konzipiert – reduziert im Design, luxuriös in der Ausführung. Jeder Raum folgt einem klaren architektonischen Gedanken: Ruhe, Qualität, Beständigkeit.

### **Ein Meisterwerk moderner Architektur**

Das Anwesen verkörpert das, was modernes Wohnen ausmacht: Klarheit. Komfort. Freiheit.

Ein Zuhause, das nicht nur Raum zum Leben bietet, sondern Inspiration – Tag für Tag.

### **Nutzflächenaufstellung lt. baubewilligten Einreichplänen:**

Erdgeschoß: 216 m<sup>2</sup>

1.Obergeschoß: 203 m<sup>2</sup>

2.Obergeschoß: 128 m<sup>2</sup>

**Gesamt-Nutzfläche: 547 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche: 3.142 m<sup>2</sup>**

### **Ein Wohnraum, der jeden Tag zu etwas Besonderem macht**

Dieses Domizil ist mehr als ein Zuhause – es ist ein architektonisches Meisterwerk, eine Ode an modernen Lebensstil, Harmonie und Freiheitsgefühl.

Ein Refugium für Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und Ästhetik legen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <1.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <7.500m  
U-Bahn <9.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap