

Außergewöhnliches Wohnjuwel in traumhafter Lage



Erdgeschoss-Essbereich

Objektnummer: 5660/7070

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	370,00 m²
Nutzfläche:	460,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Keller:	136,00 m²
Heizwärmebedarf:	A+ 29,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,70
Kaufpreis:	2.800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch



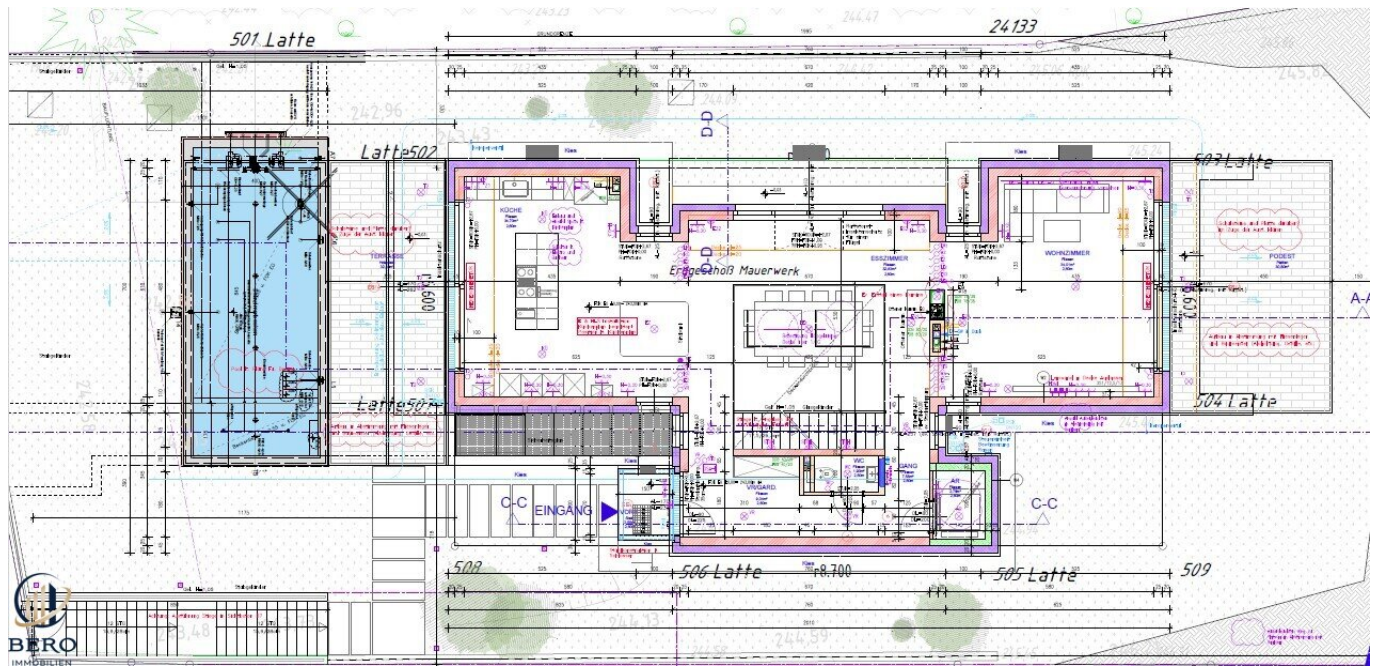


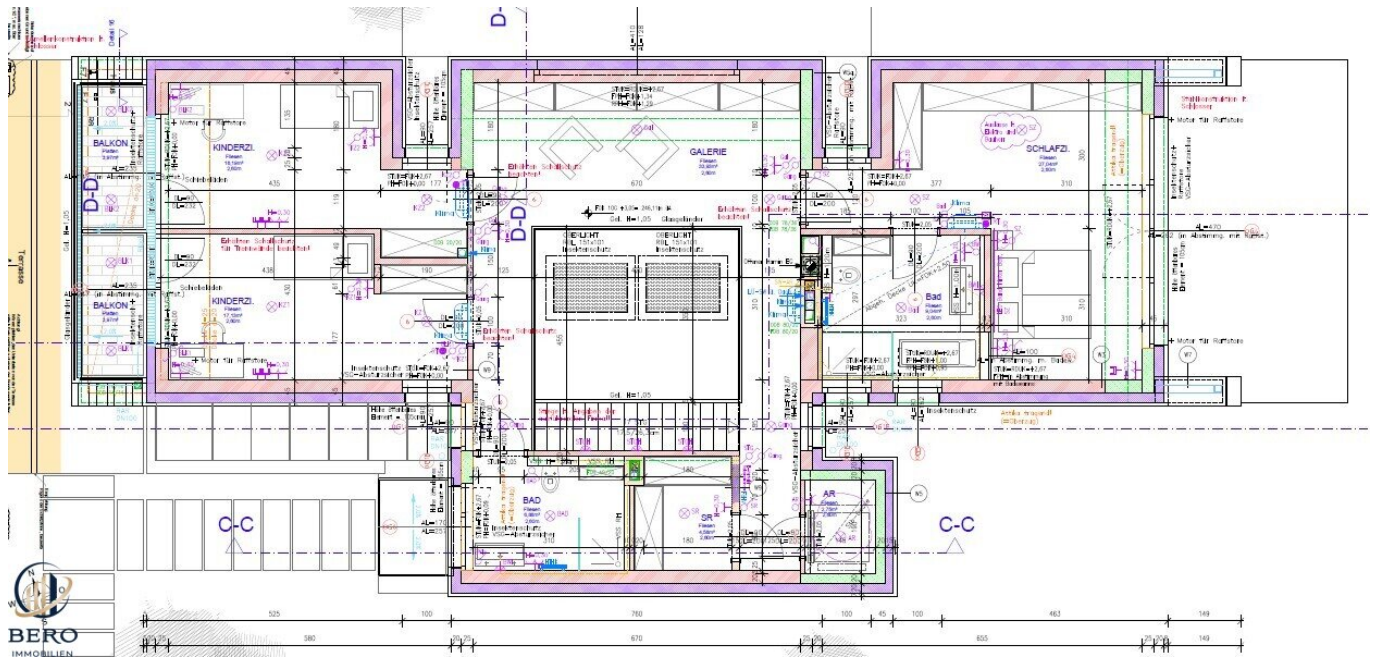


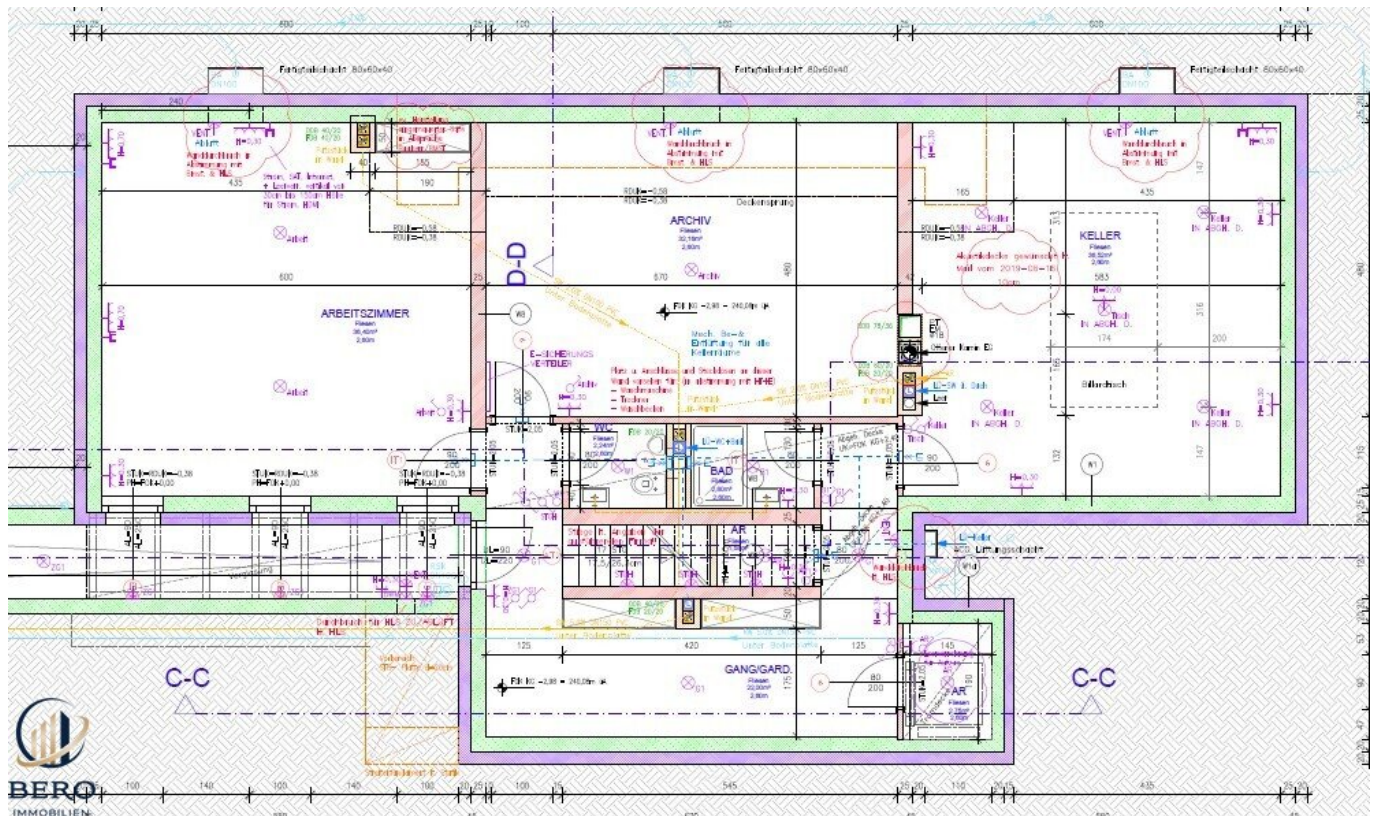


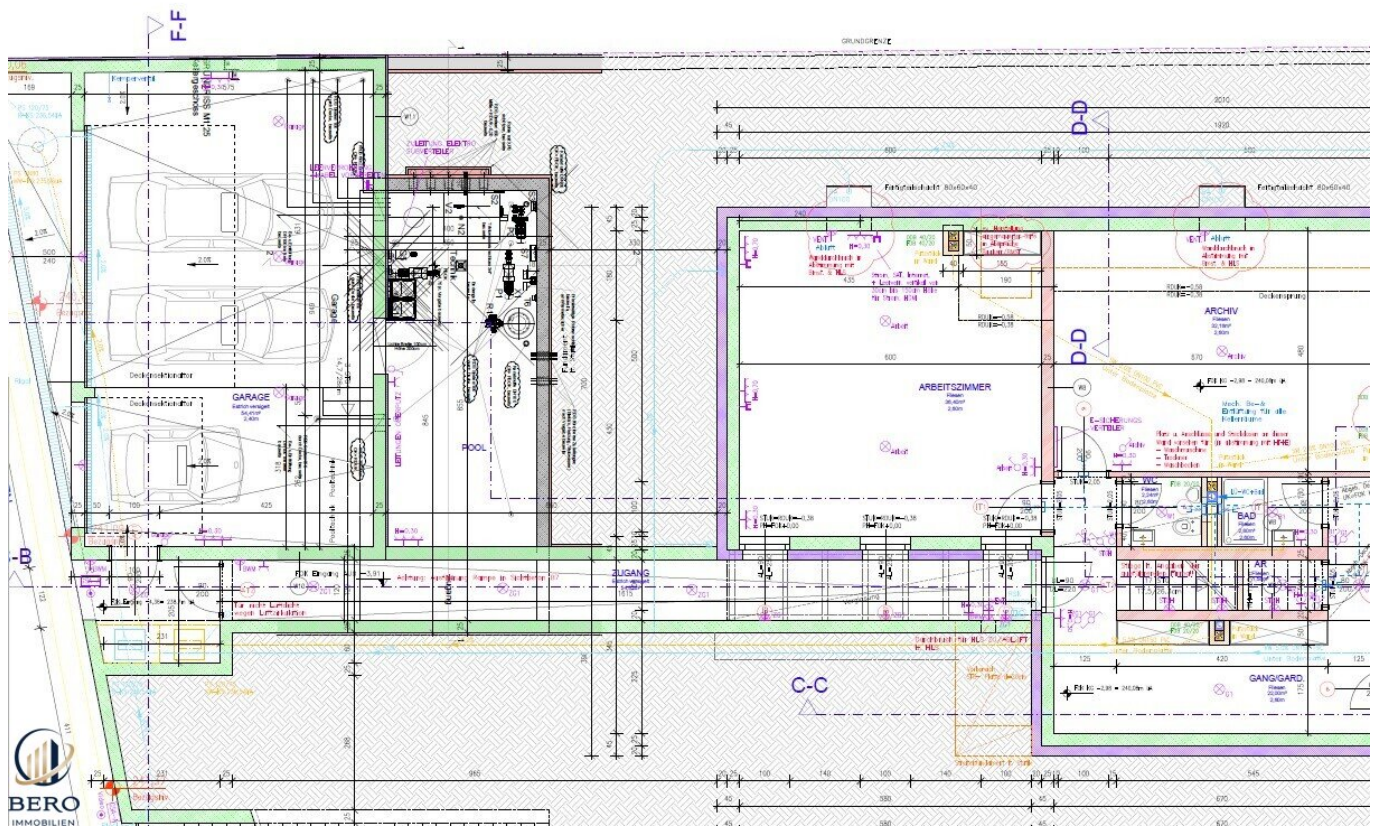


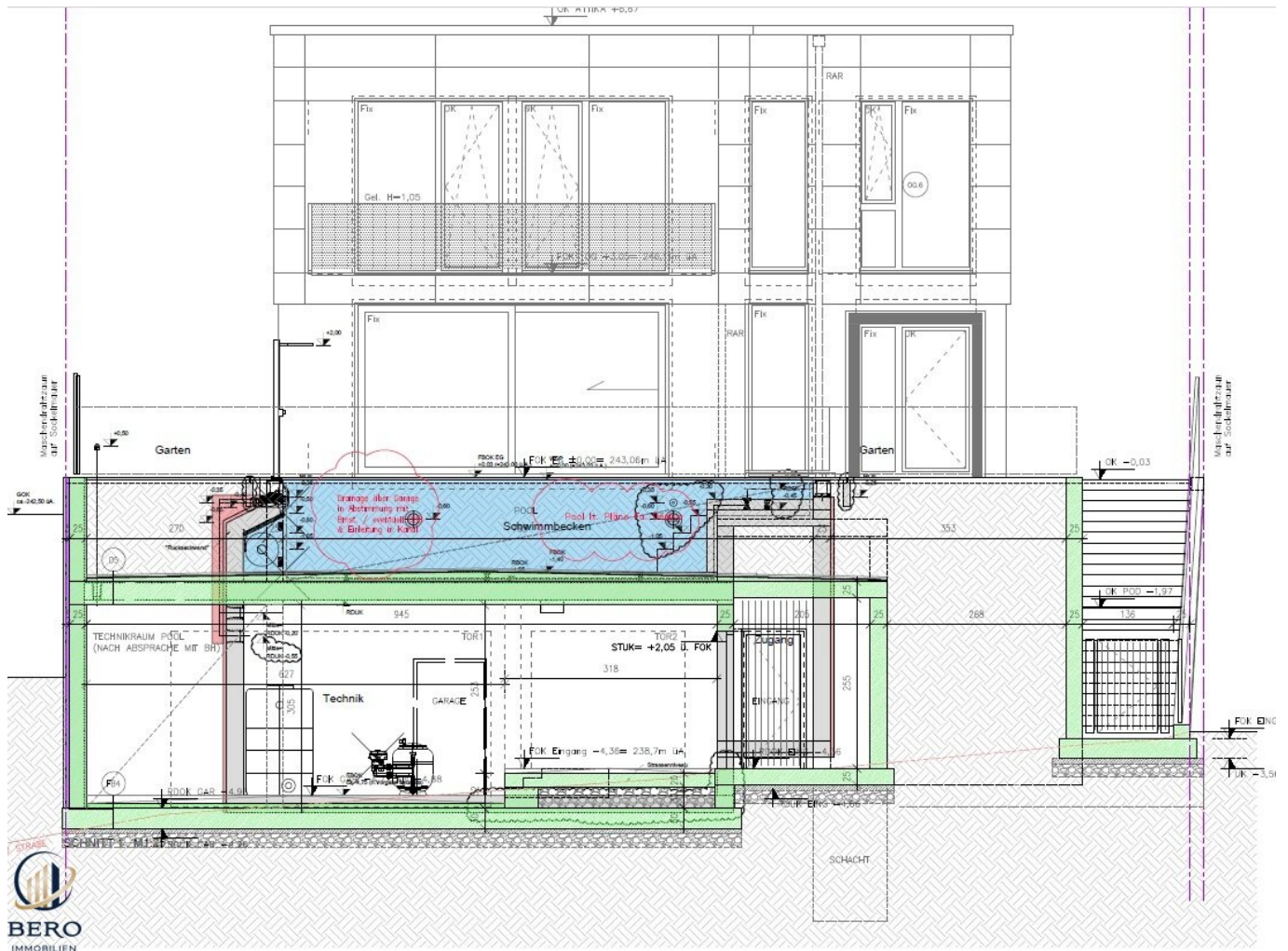












Objektbeschreibung

Exklusives Wohnjuwel in erstklassiger Lage von Klosterneuburg

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Klosterneuburg, einer der exklusivsten Wohnlagen im Wiener Umland. Diese außergewöhnliche **Designresidenz** steht für moderne Architektur, höchste Bauqualität und ein **Wohnerlebnis auf Premium-Niveau**. **Das architektonisch anspruchsvolle Haus** besticht durch seine **klaren Linien**, die **elegante Kubatur** und vor allem durch die **großzügigen Glasflächen**, die Innen- und Außenraum auf harmonische Weise miteinander verbinden. Bodentiefe Fensterfronten durchfluten sämtliche Wohnbereiche mit Tageslicht und schaffen eine offene, helle und zugleich repräsentative Atmosphäre.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Die Liegenschaft im Überblick

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Eingangshalle, die den exklusiven Charakter dieses Hauses eindrucksvoll unterstreicht und einen stilvollen Rahmen für Familie und Gäste bietet. Hochwertige Materialien, eine durchdachte Raumplanung und eine ruhige Farbgestaltung verleihen der Immobilie zeitlose Eleganz.

Die rund **460 m² Wohn- und Nutzfläche** verteilen sich auf **drei Ebenen** und bieten ein **Höchstmaß an Wohnkomfort, Privatsphäre und Großzügigkeit**.

Grundstück gesamt: ca. 2.300 m² – sonnig, gepflegt und großzügig angelegt.

Perfektes Preis-Leistungsverhältnis!

Raumaufteilung-Erdgeschoss ca. 125 m²

Das Erdgeschoss bildet das kommunikative Zentrum des Hauses: Ein **lichtdurchfluteter Wohnsalon mit Kamin** öffnet sich über **großzügige Glasfronten** direkt zur Terrasse, zum Garten und zum Pool. Die angrenzende **exklusive DAN-Küche** sowie **der großzügige Essbereich** schaffen ein perfektes Ambiente für kulinarische Erlebnisse und geselliges Beisammensein.

Der liebevoll gestaltete Garten mit Pool fügt sich nahtlos in das architektonische Gesamtkonzept ein und erweitert den Wohnraum ins Freie. Über einen seitlich gelegenen Gehweg gelangt man auf ein **höher gelegenes Sonnendeck mit Whirlpool**. Umgeben von altem Baumbestand genießen Sie hier **absolute Privatsphäre und einen geschützten Rückzugsort**.

Raumaufteilung-Obergeschoss ca. 117 m²

Im Obergeschoss befinden sich **drei hochwertig ausgestattete Schlafzimmer**, jeweils mit eigenem Balkon und großflächigen Fensterfronten, die einen herrlichen Ausblick in die grüne Umgebung bieten. Weiters finden sie einen Abstellraum und einen begehbaren Schrankraum vor. Ein besonderes Highlight bildet die helle und offene **Galerie** sowie die großzügige Masterbedroom-Suite mit en-suite Badezimmer und privatem Balkon. Von hier aus eröffnet sich ein beeindruckender Blick auf Garten, Pool, Sonnendeck und die umliegende Landschaft.

Raumaufteilung-Untergeschoss ca. 136 m²

Das Untergeschoss bietet weitere Highlights wie einen kompletten Gästebereich mit eigener Dusche, Bad und WC. Ebenso wie einen Wellnessbereich mit Sauna und einen geräumigen Hobbyraum, der ausreichend Platz für all ihre Hobbies bietet. Weiters gibt es auch einen Weinkeller. Hier können Sie entspannen und den oft stressigen Alltag hinter sich lassen.

Ausstattung und Besonderheiten

- 3 Erdwärme Tiefenbohrungen (3x 115m)
- Fußbodenheizung & Kühlung mittels umweltfreundlicher Erdwärme
- Solarpaneele am Dach über 20m²
- Photovoltaik vorbereitet
- Garage für bis zu drei Fahrzeuge inkl. begehbarem Pooltechnikraum
- Vorbereitung für eine E-Ladestation innerhalb der Garage
- Pool mit Überlaufsystem, Chemie, Heizung, Frischwasserversorgung, Pumpe und Aufbereitung voll automatisch+ elektrischer Unterflurrollladen+ Gegenstromanlage, Schwalldusche und einer Seichtwasserzone innerhalb des Pools
- Solardusche & Sprudeldüsen

- mehrfarbige LED-Beleuchtung im Pool
- Barrierefreiheit durch einen Gang ins Haus- Überkopfverglasung
- DAN-Küche mit Echtstein, gleicher Stein am Esstisch für 12 Personen 3x1,5m Fläche
- Amerikanischer Kühlschrank
- Quooker Armatur in der Küche (Kaltwasser, Sprudelwasser, kochendes Wasser) vorhanden
- Liftschacht fertig betoniert, Lift kann OHNE Baustelle eingebaut werden, derzeit als Wäscheschacht genutzt
- Holzböden in den Abstellräumen
- Galerie mit über 6m Raumhöhe und Dachflächenfenstern, diese lassen sich elektrisch öffnen und verdunkeln
- 3-fach isolierverglaste Holz-Alu Fenster von INTERNORM
- inkl. Insektenschutz
- elektrische Jalousien
- Beamer und Leinwand mit knapp 4m Durchmesser, automatisch in der Decke versenkbar
- 5 Klimageräte (3x Schlafzimmer, Galerie Essbereich, Hobbyraum)
- Whirlpool für 6-8 Personen am Waldrand mit Sonnenterrasse aus WPC

(unverwüstlicher Bodenbelag, optisch wie Holz)

- Am Sonnendeck sind Wasser und Starkstrom vorhanden
- Sauna kann am oberen Sonnendeck nachgerüstet werden, alle Anschlüsse sind bereits am Plateau vorhanden
- kompletter Gästebereich mit eigener Dusche, Bad, WC im Kellergeschoss
- Fitness/Hobbyraum
- Komplette Bewässerung für die Grünflächen von Gardena, verlegt mit versenkbaren Sprühern
- Mähroboter von Gardena verlegt
- Beides über App steuerbar (Mäher und Bewässerung)
- Lüftungsinverter in allen Kellerräumen für gutes Raumklima vorhanden (über App steuerbar)
- Reguliert Feuchtigkeit und Luftwerte automatisch
- freistehende Badewanne
- 3 Walk-In Regenduschen ebenerdig mit Glaswänden, alles unterputz verlegt

Lage & Infrastruktur

Bildung & Betreuung

Kindergärten und Schulen sind in kurzer Distanz erreichbar und bieten ein vielfältiges Bildungsangebot – von öffentlichen Kindergärten über Volksschulen bis hin zu privaten und weiterführenden Schulen. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Nahversorgung & Verkehr

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Eine nahegelegene Bushaltestelle sorgt für eine rasche Anbindung innerhalb Klosterneuburgs sowie Richtung Wien. Auch die Schnellbahn ist gut erreichbar.

Natur & Freizeit

Die Umgebung ist geprägt von **Wienerwald-Ausläufern**, weitläufigen Grünflächen und einer außergewöhnlichen Nähe zur **Donau**. Donauauen, Rad- und Spazierwege sowie das beliebte Strombad Kritzendorf bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der Naturpark Eichenhain und zahlreiche Wanderwege laden zu Aktivitäten im Grünen ein.

Kultur & Sehenswürdigkeiten

Das international bekannte **Stift Klosterneuburg**, die **Albertina Klosterneuburg**, traditionelle Heurige und Weinberge unterstreichen den hohen kulturellen und kulinarischen Wert der Region.

Fazit

Eine Wohnlage, die Ruhe, Natur und Lebensqualität mit urbaner Erreichbarkeit verbindet – ideal für alle, die das Leben im Grünen schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen.

Weiterführende Informationen

Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposee erfolgen im Auftrag des Auftraggebers. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Anfragen können nur mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Mobilnummer) bearbeitet werden, da wir gegenüber dem Eigentümer: in nachweispflichtig sind. Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap