

**DESIGN follows FUNCTION, QUALITY & VISIONS -  
Architektenvilla mit beheiztem Salzwasserpool, Bulthaup  
Designküche und unverbaubarem Fernblick am Rande des  
Wienerwaldes**

 **IMMOQUELLE**



**Objektnummer: 6674/272**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	280,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,00
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



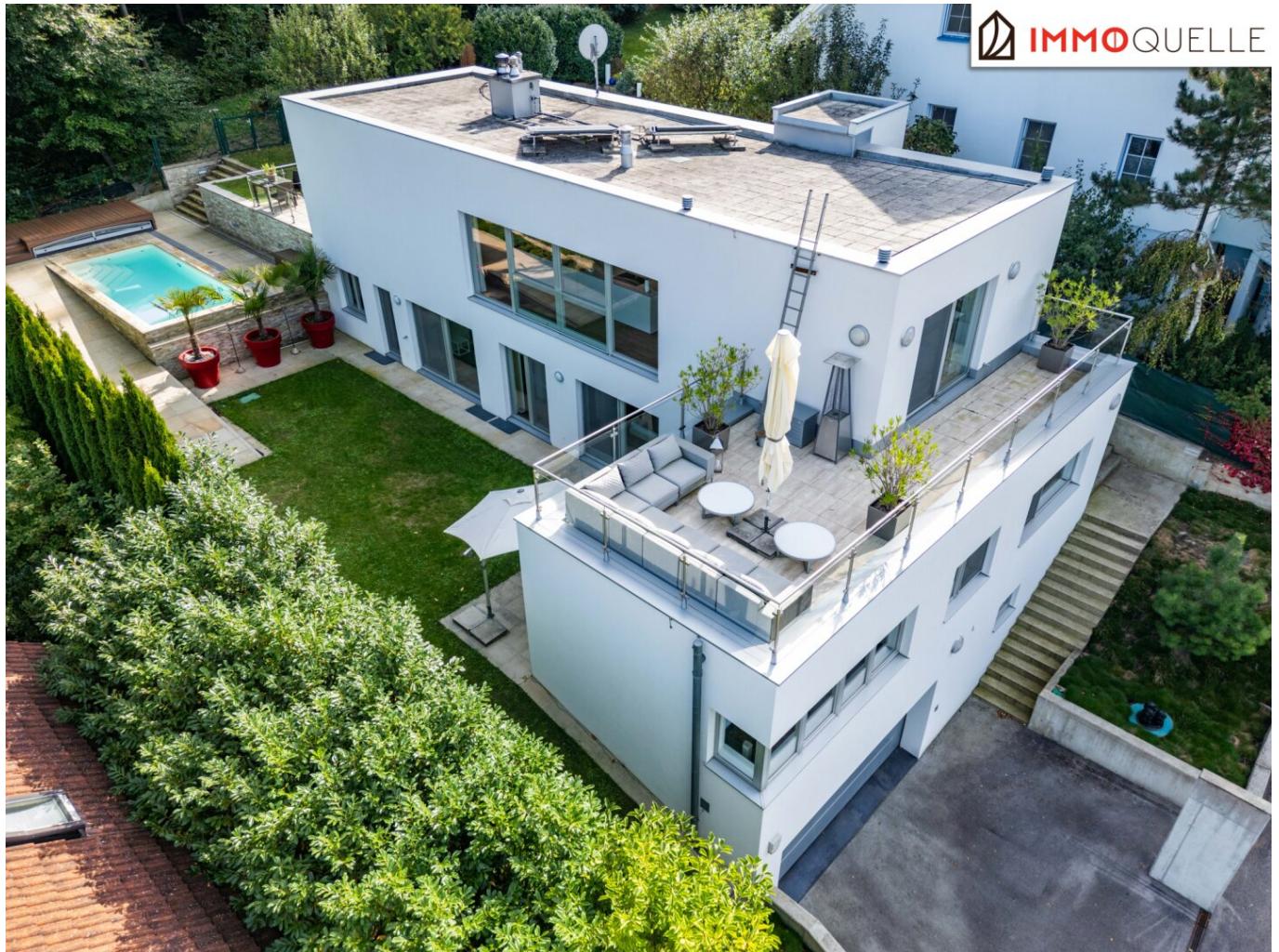
### Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5  
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

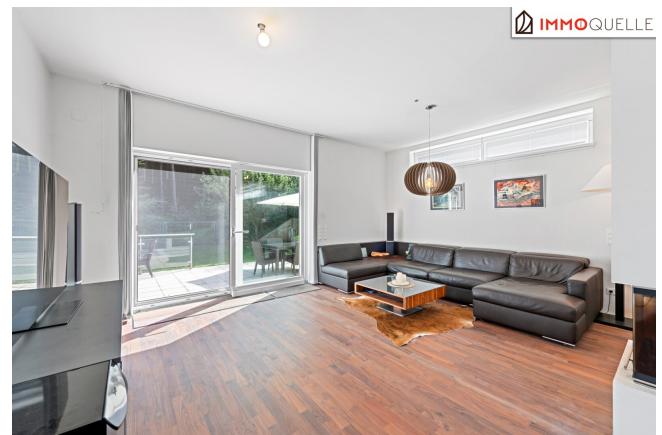
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

 **IMMOQUELLE**













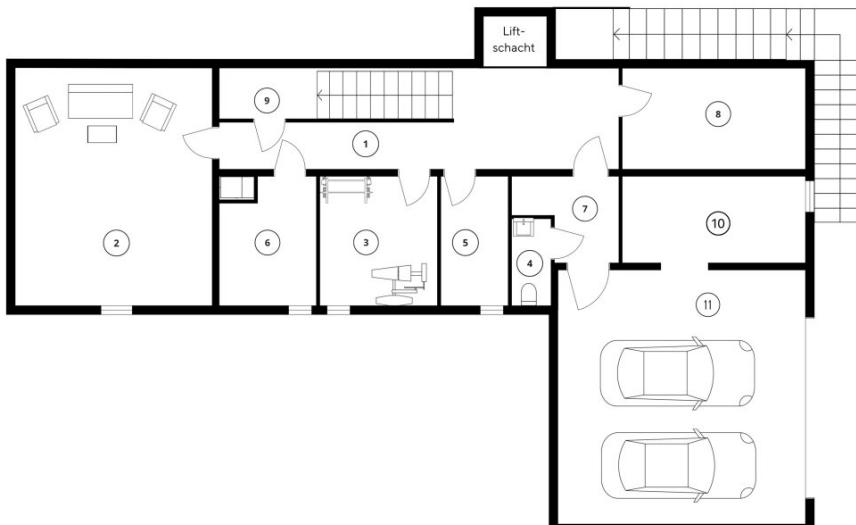






## GRUNDRISSPLAN

UNTERGESCHOSS



## DESIGN follows FUNCTION, QUALITY & VISIONS

Ihr exklusives Familiendomizil mit beheiztem Salzwasserpool, Bulthaup Designküche und unverbaubarem Fernblick am Rande des Wienerwaldes



01 VORRAUM	ca. 15,42 m <sup>2</sup>
02 MUSIKZIMMER	ca. 27,87 m <sup>2</sup>
03 FITNESSRAUM	ca. 9,47 m <sup>2</sup>
04 WC	ca. 2,09 m <sup>2</sup>

<b>Wohnnutzfläche:</b>	<b>ca. 54,85 m<sup>2</sup></b>
05 WEINKELLER	ca. 5,59 m <sup>2</sup>
06 TECHNIKRAUM	ca. 7,56 m <sup>2</sup>
07 SCHLEUSE	ca. 4,63 m <sup>2</sup>
08 AR	ca. 10,12 m <sup>2</sup>
09 SERVERRAUM	ca. 3,93 m <sup>2</sup>
10 WERKSTADT	ca. 9,86 m <sup>2</sup>
11 GARAGE	ca. 39,48 m <sup>2</sup>

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

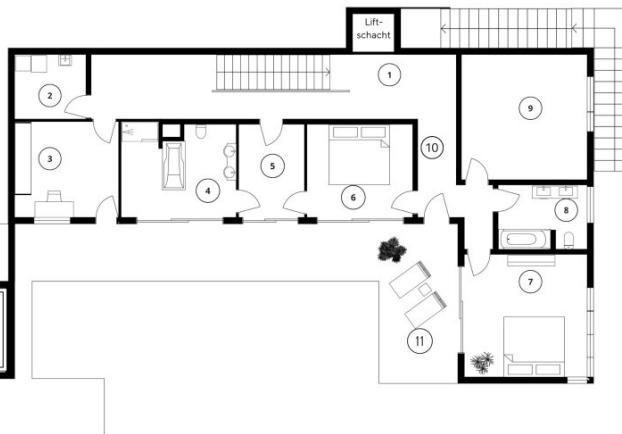
Stand: Februar 2026

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**  
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## GRUNDRISSPLAN

ERDGESCHOSS



### DESIGN follows FUNCTION, QUALITY & VISIONS

Ihr exklusives Familiendomizil mit beheiztem Salzwasserpool, Bulthaup Designküche und unverbaubarem Fernblick am Rande des Wienerwaldes



01	VORRAUM	ca. 24,03 m <sup>2</sup>
02	WIRTSCHAFTSRAUM	ca. 5,90 m <sup>2</sup>
03	ZIMMER	ca. 12,43 m <sup>2</sup>
04	BADEZIMMER	ca. 12,76 m <sup>2</sup>
05	GARDEROBE	ca. 7,79 m <sup>2</sup>
06	SCHLAFZIMMER	ca. 12,05 m <sup>2</sup>
07	ZIMMER	ca. 19,38 m <sup>2</sup>
08	BADEZIMMER	ca. 7,51 m <sup>2</sup>
09	ZIMMER	ca. 18,36 m <sup>2</sup>
10	GANG	ca. 8,04 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche:</b>		<b>ca. 128,25 m<sup>2</sup></b>
11	TERRASSE	ca. 8,00 m <sup>2</sup>

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

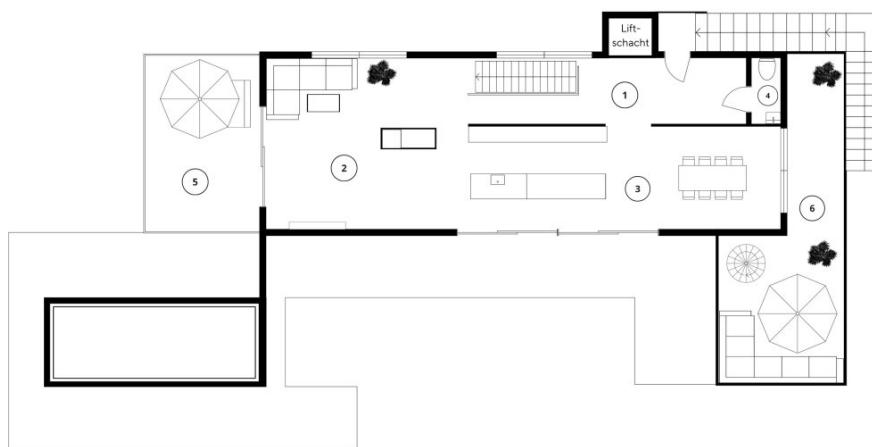
Stand: Februar 2026

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**  
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## GRUNDRISSPLAN

obergeschoß



### DESIGN follows FUNCTION, QUALITY & VISIONS

Ihr exklusives Familiendomizil mit beheiztem Salzwasserpool, Bulthaup Designküche und unverbaubarem Fernblick am Rande des Wienerwaldes



01 VORRAUM	ca. 16,39 m <sup>2</sup>
02 WOHNEN	ca. 39,49 m <sup>2</sup>
03 KÜCHE	ca. 39,07 m <sup>2</sup>
04 WC	ca. 2,16 m <sup>2</sup>

<b>Wohnnutzfläche:</b>	<b>ca. 97,11 m<sup>2</sup></b>
05 TERRASSE	ca. 31,68 m <sup>2</sup>
06 TERRASSE	ca. 30,00 m <sup>2</sup>

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Februar 2026

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**  
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## DESIGN follows FUNCTION, QUALITY & VISIONS

**Architektenvilla mit beheiztem Salzwasserpool, Bulthaup Designküche und unverbaubarem Fernblick am Rande des Wienerwaldes**

*For the English version, please scroll down - Für die deutsche Version lesen Sie hier weiter.*

Herzlich willkommen in einem Zuhause, das nicht nur ein Haus, sondern ein Lebensgefühl ist. An einem Ort, an dem **Design konsequent der Funktion folgt** und **höchste Qualität** eine Vision für ein Leben in Harmonie mit der Natur schafft. Dieses einzigartige Domizil in Klosterneuburg-Kierling wurde nicht als kommerzielles Projekt, sondern als liebevoll geplantes Eigenheim für Generationen erbaut - ein Refugium, das mit viel Hingabe und **einem feinen Gespür für Perfektion** in jedem Detail verwirklicht wurde.

Stellen Sie sich vor, Sie beginnen Ihren Tag mit einem Blick aus bodentiefen Fenstern über **das sanft geschwungene Kierlingtal**. Sie spüren die Ruhe und Kraft der Natur, während Sie sich auf einen neuen Tag in einem Zuhause freuen, das Ihnen und Ihrer Familie auf drei Ebenen und rund **280 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** ein Höchstmaß an **Komfort, Privatsphäre und Lebensqualität** bietet. Dieses Juwel ist mehr als nur eine Immobilie - es ist eine Einladung, anzukommen und für immer zu bleiben.

## EIN MEISTERWERK DER WOHNKULTUR

Der moderne und kubische Entwurf des Hauses besticht durch eine intelligente Raumaufteilung, die sowohl repräsentative Offenheit als auch private Rückzugsorte meisterhaft vereint. Das Herzstück bildet die oberste Etage mit einer beeindruckenden Raumhöhe von **2,90 Metern**. Hier verschmelzen Wohnen, Essen und Kochen zu einem spektakulären, lichtdurchfluteten Raumkontinuum. Der edle, geölte **amerikanische Nussbaum-Parkettboden**, der sich durch die meisten Wohnräume zieht, und die durchgehende Fußbodenheizung schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. An kühleren Abenden spendet **der offene Spartherm-Kamin** mit seiner großen Glaskeramikscheibe behagliche Wärme und wird zum zentralen Treffpunkt für die ganze Familie.

Die maßgeschneiderte, 5 Meter lange **Bulthaup Designküche** in elegantem Beige und Edelstahl ist der Traum eines jeden Gourmets. Ausgestattet mit hochwertigsten Geräten von Bulthaup, Siemens und Bosch und einem cleveren Design mit flüsterleisem Dunstabzug, macht das Kochen hier täglich Freude. Vom Essbereich, der Platz für eine große Tafel für bis zu 12 Personen bietet, gelangen Sie direkt auf die Kierlingtal-Terrasse. Genießen Sie hier Ihr Frühstück im Angesicht der drei Oleanderbüsche oder den romantischen Sonnenuntergang bei einem Glas Wein. Auf der gegenüberliegenden Seite führt eine zweite Terrasse waldseitig

hinaus und eröffnet den direkten Zugang zum beheizten Salzwasser-Pool.

Das mittlere Geschoss ist der privaten Entspannung gewidmet. Eine durchdachte „**Eltern-Unit**“ verbindet Schlafzimmer, eine begehbarer Garderobe und ein luxuriöses Bad en suite zu einem harmonischen Ganzen, ohne einen Korridor betreten zu müssen. Von hier aus gelangen Sie auf kurzem Weg zum **beheizten Salzwasser-Pool** – ein Sprung ins kühle Nass vor dem Frühstück wird zum täglichen Ritual. Ein lichtdurchflutetes Arbeitszimmer mit direktem Terrassenzugang bietet den idealen Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten von zu Hause. Zwei weitere großzügige Zimmer mit einem separaten, ebenso hochwertig ausgestatteten Badezimmer bilden den perfekten Bereich für Kinder oder Gäste. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner rundet diese Etage ab und erspart das Tragen von Wäsche über mehrere Stockwerke. Alle Sanitärräume glänzen mit Armaturen von Dornbracht und einer exquisiten Materialwahl aus dunklem Natur-Schiefer und **deckenhohem Donaukalkstein**.

Das Untergeschoss überrascht mit einer Vielseitigkeit, die weit über das Übliche hinausgeht. Neben einer beheizten Werkstatt und einer Doppelgarage mit Kraftstromanschluss für E-Fahrzeuge finden sich hier ein voll ausgestattetes **Heimkino bzw. Musikzimmer** sowie ein **Fitnessraum**. Beide Räume sind ebenfalls mit Nussbaum-Parkett und Fußbodenheizung versehen und bieten die Möglichkeit, sie mit geringem Aufwand in eine private Sauna- und Wellnesslandschaft zu verwandeln.

## EINE OASE IM GRÜNEN

Die Liegenschaft grenzt direkt an den Wald und bietet somit eine **absolute Privatsphäre** und einen unbezahlbaren Erholungswert. Der Garten wurde bewusst wartungsarm gestaltet, mit zwei Mährobotern und einer automatischen Bewässerungsanlage. Das Highlight im Außenbereich ist der **3x7 Meter große beheizte Salzwasser-Pool** mit Gegenstromanlage, umgeben von einer eleganten Sonnenterrasse aus Natur-Sandstein. Drei große Palmen verleihen dem Garten ein mediterranes Flair, während diverse Terrassen rund um das Haus zu jeder Tageszeit den perfekten Platz an der Sonne oder im Schatten bieten.

Ein besonderes Potenzial schlummert auf dem Dach: Das fast **90 m<sup>2</sup> große Flachdach** ist bereits für den Ausbau zu einer spektakulären Dachterrasse vorbereitet. Bodenverankerung, Strom-, Wasser- und Lichtanschlüsse sind bereits vorhanden und warten nur darauf, diesen Ort in eine atemberaubende **Sky-Lounge mit 360-Grad-Blick** zu verwandeln.

## Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Jürgen Nussbaumer

Telefon: 0660 6794493

E-Mail: [j.nussbaumer@immoquelle.at](mailto:j.nussbaumer@immoquelle.at)

....

## **DESIGN follows FUNCTION, QUALITY & VISIONS**

**Your exclusive family home with heated saltwater pool, Bulthaup designer kitchen and unobstructed panoramic view on the edge of the Vienna Woods**

Welcome to a home that is not just a house, but a way of life. In a place where design consistently follows function and the highest quality creates a vision for a life in harmony with nature. This unique domicile in Klosterneuburg/Kierling was not built as a commercial project, but as a lovingly planned family home for generations – a refuge that was realized with great dedication and a fine sense of perfection in every detail.

Imagine starting your day with a view from floor-to-ceiling windows over the gently rolling Kierlingtal valley. You feel the peace and power of nature as you look forward to a new day in a home that offers you and your family the highest level of comfort, privacy and quality of life on three levels and around 280 m<sup>2</sup> of usable living space. This jewel is more than just a property – it is an invitation to arrive and stay forever.

## **A MASTERPIECE OF LIVING CULTURE**

The modern and cubic design of the house impresses with an intelligent room layout that masterfully combines both representative openness and private retreats. The heart of the home is the top floor with an impressive ceiling height of 2.90 meters. Here, living, dining and cooking merge into a spectacular, light-flooded spatial continuum. The noble, oiled American walnut parquet floor, which extends through most of the living rooms, and the continuous underfloor heating create a warm, inviting atmosphere. On cooler evenings, the open Spartherm fireplace with its large glass ceramic pane provides pleasant warmth and becomes the central meeting point for the whole family.

The custom-made, 5-meter-long Bulthaup designer kitchen in elegant beige and stainless steel is the dream of every gourmet. Equipped with the highest quality appliances from Bulthaup, Siemens and Bosch and a clever design with a whisper-quiet extractor fan, cooking here is a daily pleasure. From the dining area, which offers space for a large table for up to 12 people,

you can directly access the Kierlingtal terrace. Enjoy your breakfast here amid the three oleander bushes or the romantic sunset with a glass of wine. On the opposite side, a second terrace leads out to the forest and opens up direct access to the heated saltwater pool.

The middle floor is dedicated to private relaxation. A well-thought-out „parent's unit“ connects the bedroom, a walk-in closet, and a luxurious en-suite bathroom to form a harmonious whole without having to cross a corridor. From here, you have a short path to the heated saltwater pool – a jump into the cool water before breakfast becomes a daily ritual. A light-flooded study with direct terrace access offers the ideal retreat for concentrated work from home. Two further spacious rooms with a separate, equally high-quality bathroom form the perfect area for children or guests. A practical utility room with space for a washing machine and dryer rounds off this floor and saves you from carrying laundry over several floors. All sanitary rooms shine with fittings from Dornbracht and an exquisite choice of materials of dark natural slate and ceiling-high Danube limestone.

The basement surprises with a versatility that goes far beyond the usual. In addition to a heated workshop and a double garage with a high-voltage connection for electric vehicles, there is a fully equipped home cinema or music room and a fitness room. Both rooms are also fitted with walnut parquet flooring and underfloor heating and offer the possibility of being converted into a private sauna and wellness area with little effort.

## **AN OASIS IN THE GREEN**

The property borders directly on the forest and thus offers absolute privacy and a priceless recreational value. The garden was deliberately designed to be low-maintenance, with two robotic mowers and an automatic irrigation system. The highlight in the outdoor area is the 3x7 meter heated saltwater pool with a counter-current system, surrounded by an elegant sun terrace made of natural sandstone. Three large palm trees give the garden a Mediterranean flair, while various terraces around the house offer the perfect spot in the sun or shade at any time of day.

A special potential lies dormant on the roof: the almost 90 m<sup>2</sup> flat roof is already prepared for the expansion into a spectacular roof terrace. Floor anchoring, electricity, water and light connections are already in place and are just waiting to turn this place into a breathtaking sky lounge with a 360-degree view.

## **LOCATION: BETWEEN THE VIENNA WOODS AND THE BIG CITY**

Klosterneuburg-Kierling is one of the most sought-after and safest residential areas in the Vienna region. Here you can enjoy the peace and the countless leisure opportunities of the Vienna Woods right on your doorstep, while you can reach Vienna's city center in just around 30 minutes by car. The connection to the public transport network is excellent: the ISTA Express bus is only a three-minute walk away and takes you to the U4 station Heiligenstadt in a very short time. All facilities for daily needs, schools, kindergartens as well as the renowned

Institute of Science and Technology Austria (ISTA) are in the immediate vicinity.

This property is a rare opportunity to acquire an uncompromising home that is designed for longevity, quality and the highest quality of life down to the last detail. It is a place that radiates security and warmth and at the same time offers space for personal development and representative living.

We cordially invite you to convince yourself personally of the unique atmosphere and the extraordinary quality of this property. Arrange a viewing appointment today and let yourself be enchanted by this dream home.

### **Interested?**

Arrange a non-binding viewing appointment today. We look forward to your inquiry!

Jürgen Nussbaumer

Telefon: 0660 6794493

E-Mail: [j.nussbaumer@immoquelle.at](mailto:j.nussbaumer@immoquelle.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Post <1.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap