

**Grosse Familienvilla, Obere Stadt Klosterneuburg,  
Gehminuten in das Zentrum, Traumfernblick!**



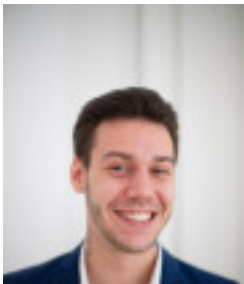
**Objektnummer: 56182**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	355,00 m²
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.796.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Stummer

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488  
H +4366499651213

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





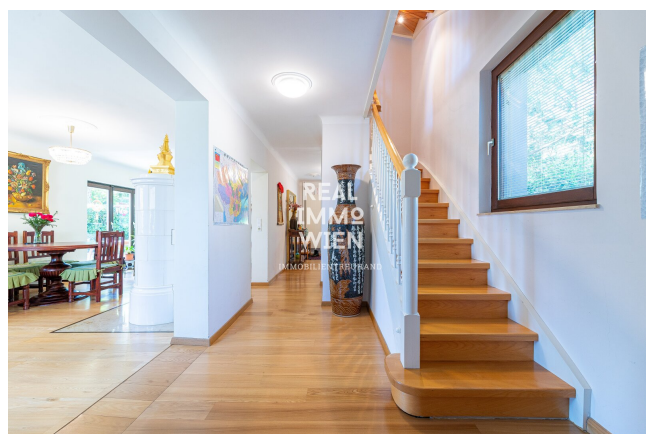








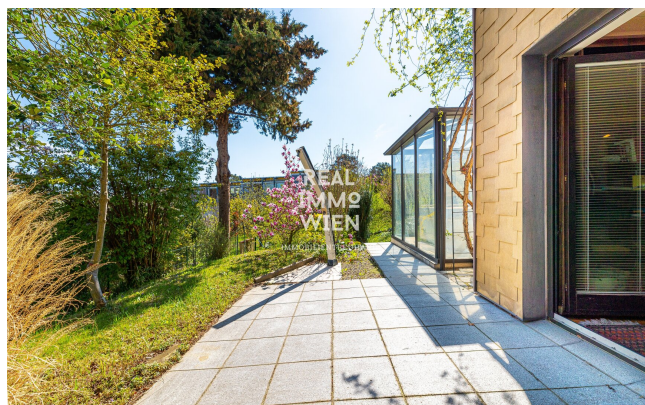








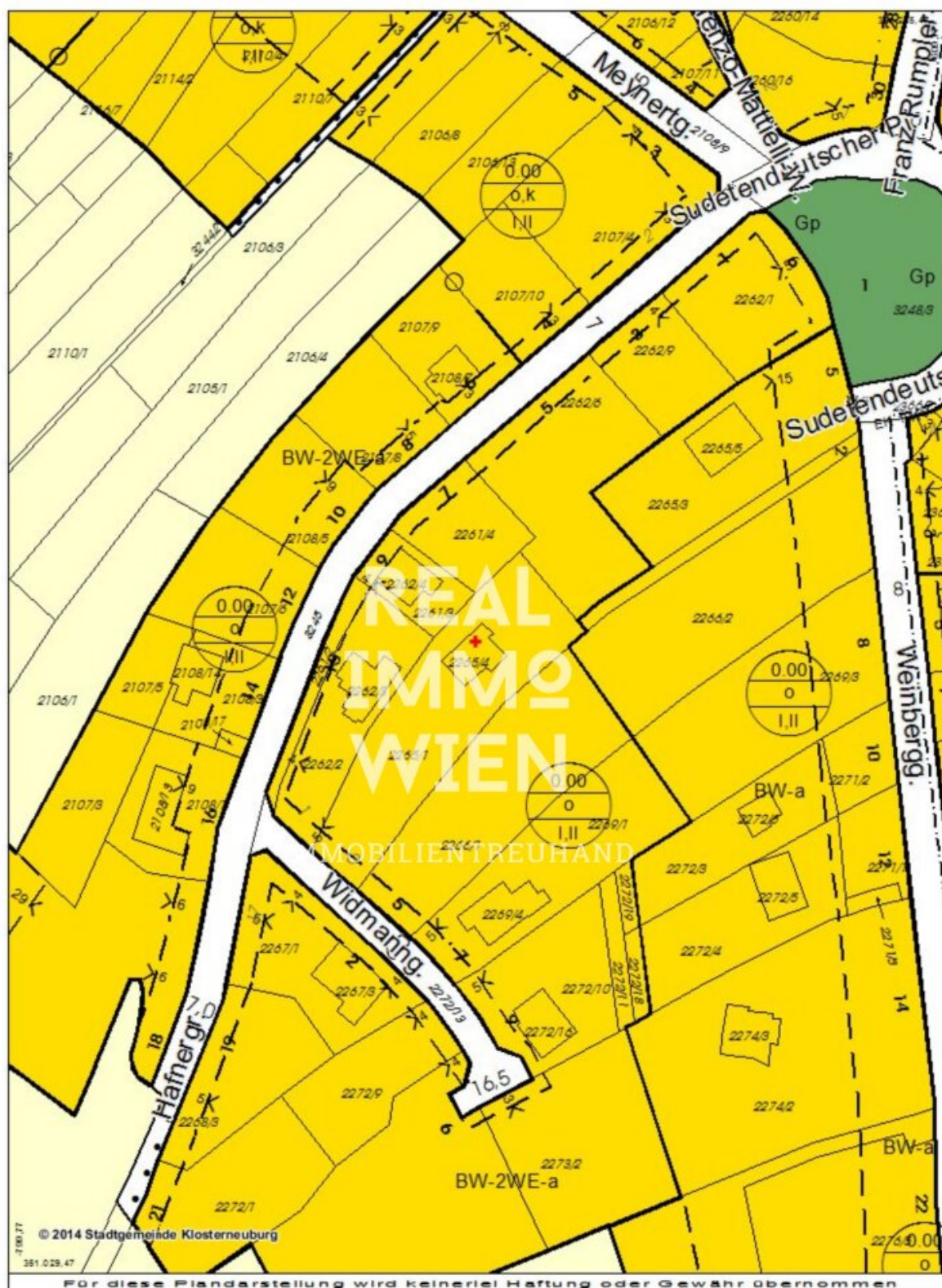












**WebCity Klosterneuburg**

3400, Rathausplatz 1

Tel: +43 (2243) 444

FAX: +43 (2243) 444 296

Email: [stadtaamt@klosterneuburg.at](mailto:stadtaamt@klosterneuburg.at)

Karteninhalt:

**Bebauungsplan**

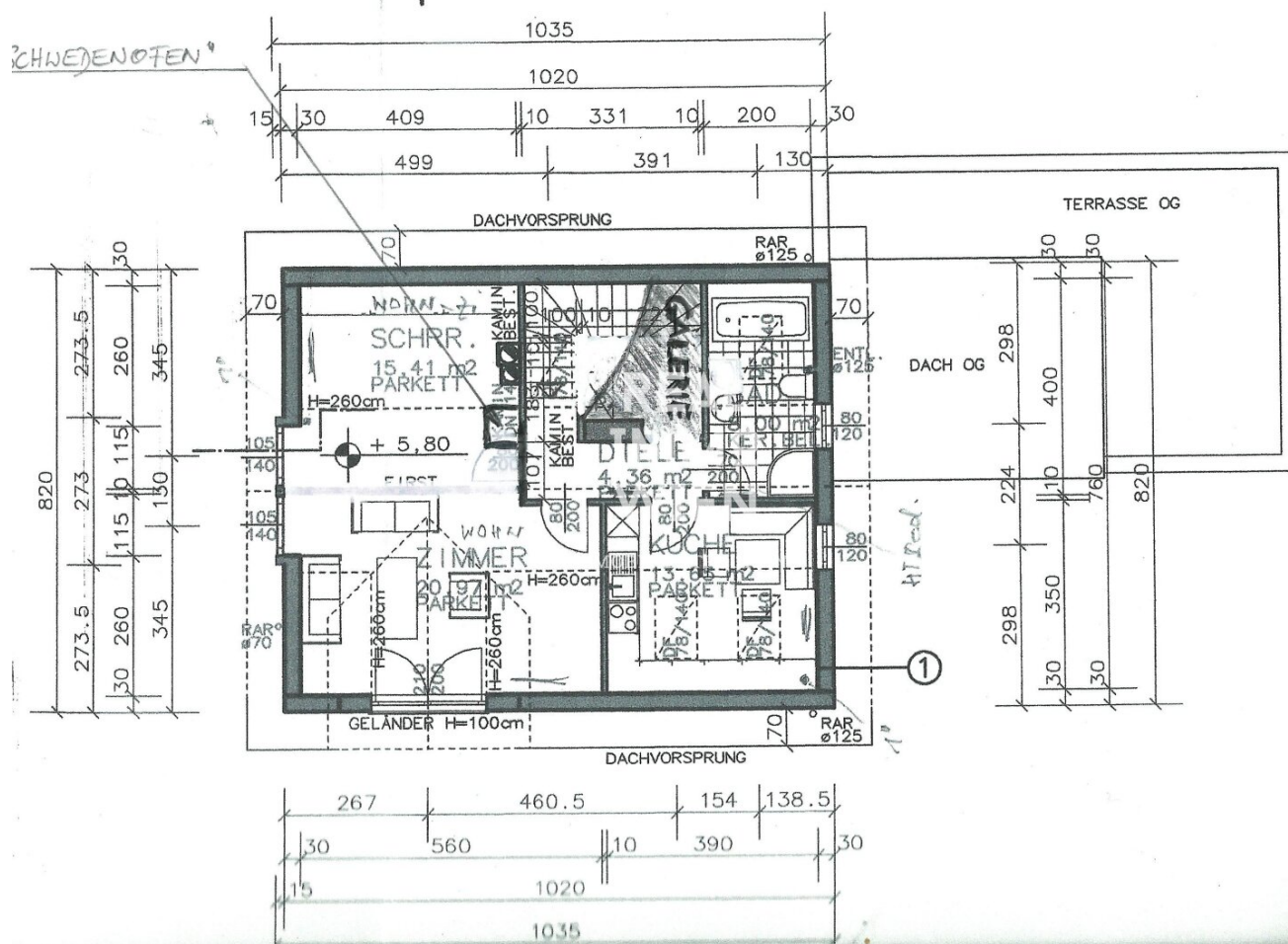
Datum: 20.01.2015

Maßstab: 1:1.000

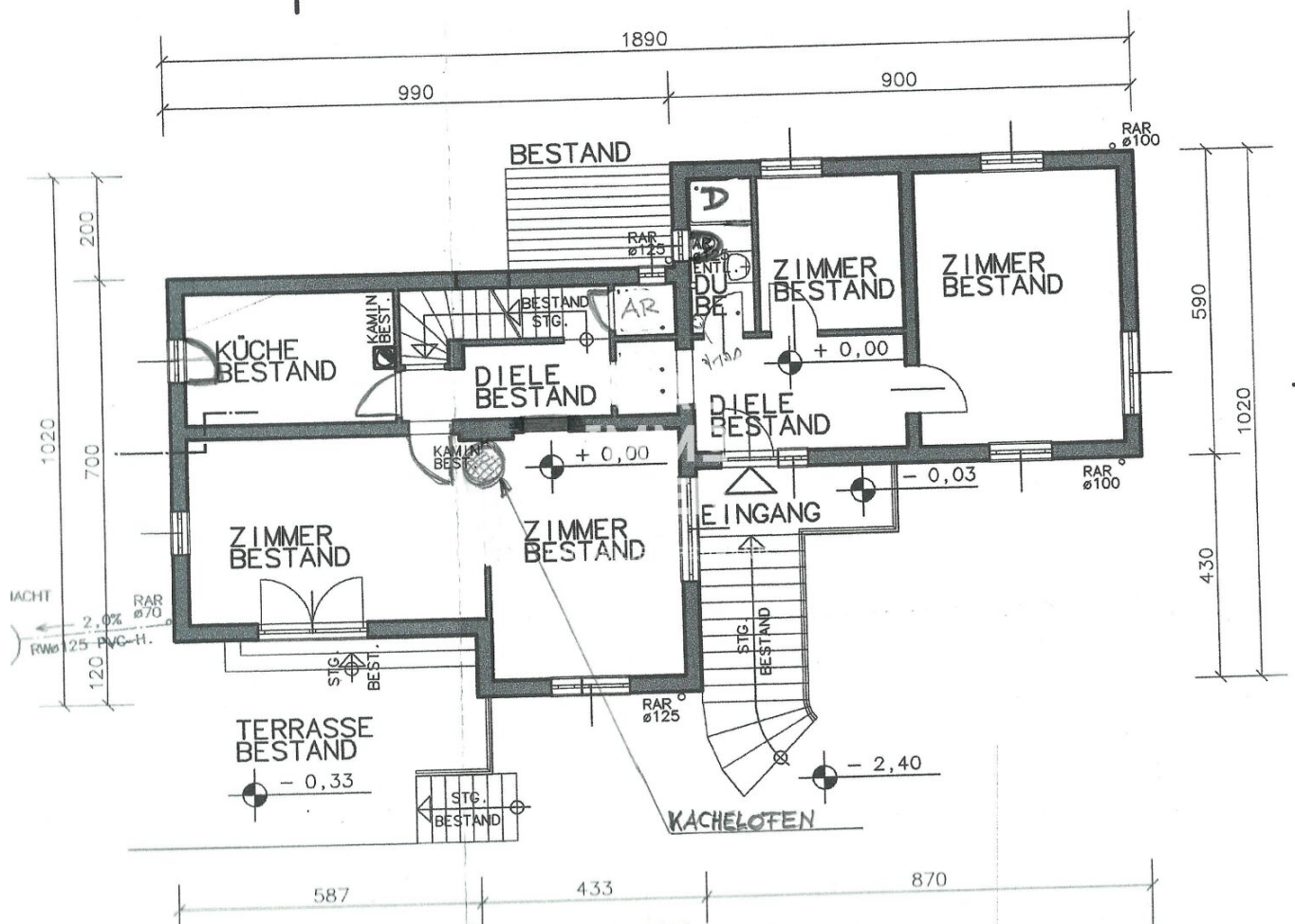
Homepage: <http://klosterneuburg.at>



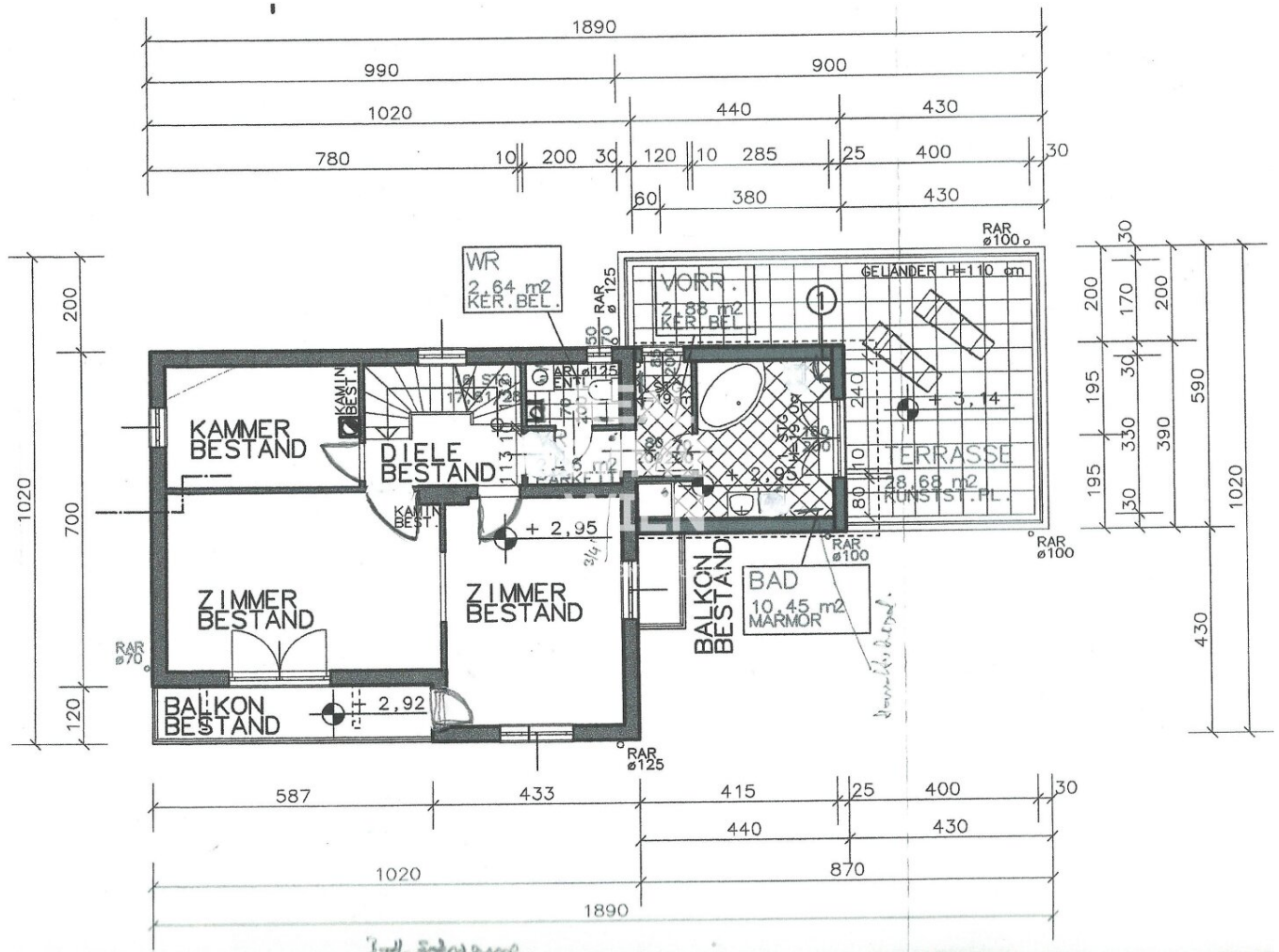




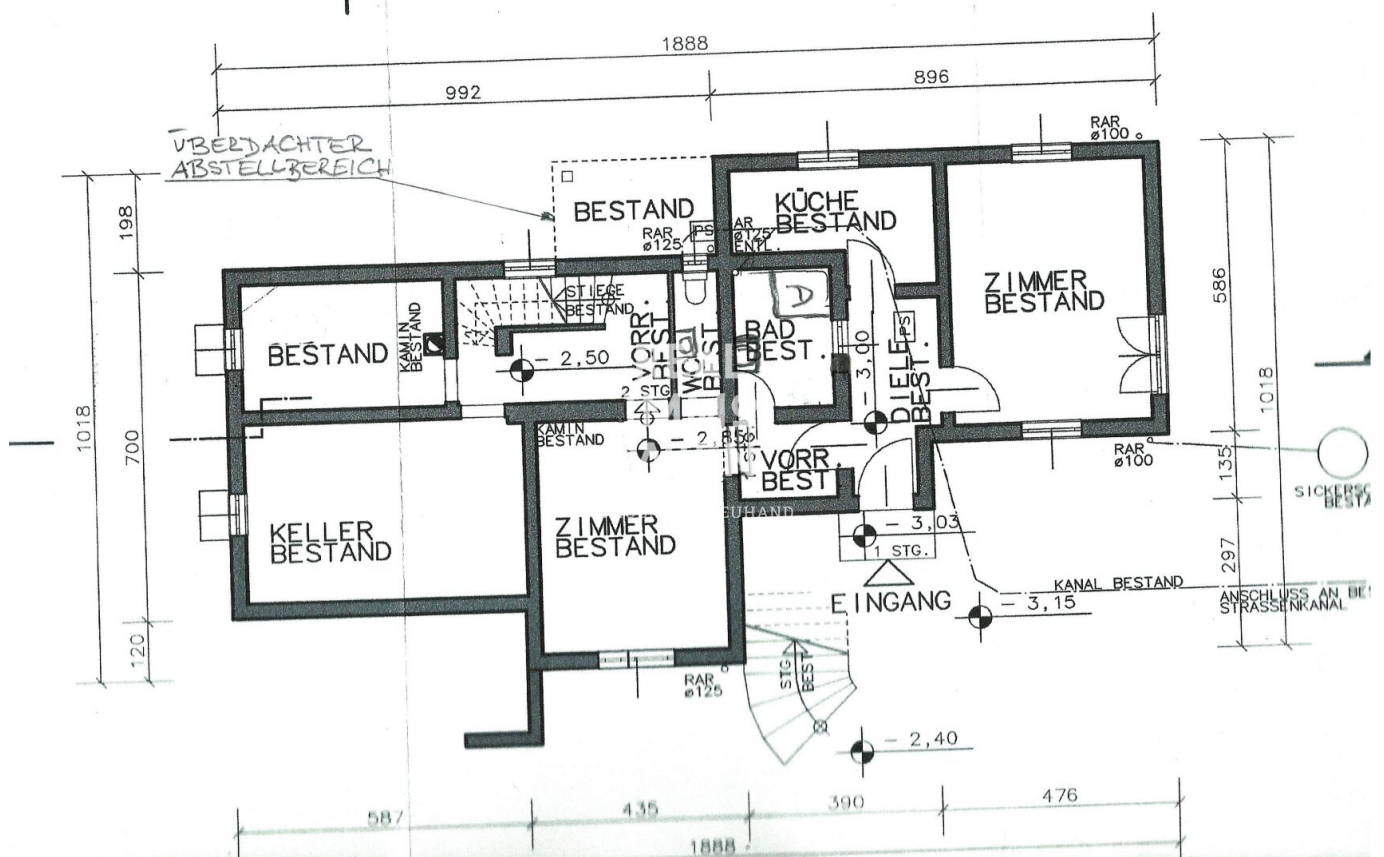














## Objektbeschreibung

### Stilvolles Refugium mit Gartenidylle und Panoramablick

**Adresse:** Widmannngasse 2 / Weinberggasse 3

**Wohnfläche:** ca. 355 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 1.300 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 8

**Besonderheiten:** Wellnessbereich, Glashaus, Whirlpool, uneinsehbarer Garten, Teilbarkeit in zwei Wohneinheiten

### Lage & Umgebung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft befindet sich in absoluter Ruhelage am Ende einer Sackgasse – eine seltene Kombination aus Privatsphäre, Naturverbundenheit und städtischer Nähe. Die Widmannngasse und Weinberggasse bieten zwei offizielle Adressen für maximale Flexibilität.

Von der Terrasse im Obergeschoss genießen Sie einen unvergleichlichen Ausblick: über Wien hinweg bis zum Stift Klosterneuburg und bei klarem Wetter sogar bis in die Tschechische Republik und die Slowakei. Sonnenaufgänge und -untergänge werden hier zum täglichen Naturschauspiel.

### Der Garten – Ihre private Grünoase

Der ca. **1.300 m<sup>2</sup> große Garten** wurde liebevoll gestaltet und regelmäßig gepflegt. Eine leichte Hanglage verleiht dem Gelände eine sanfte Struktur, während eine Vielzahl blühender Bäume und Sträucher das ganze Jahr über für ein farbenfrohes Naturerlebnis sorgen.

Ein **großzügiges Glashaus** bietet Platz für exotische Pflanzenliebhaber, während ein modernes **Whirlpool** zum Entspannen einlädt. Mehrere Gartenhäuser und lauschige Plätze schaffen Raum für Erholung, Hobbys oder Gäste. Der Garten ist vollständig **uneinsehbar** und somit ein Ort vollkommener Ruhe.

**Im Garten integriert:**



- Garage
- Carport
- Glashaus (Gewächshaus)
- Modernes Whirlpool
- Gartenhaus
- Zwei zusätzliche Frestellplätze

## **Das Haus – Großzügigkeit & Flexibilität auf höchstem Niveau**

Mit einer **Wohnfläche von ca. 355 m²**, verteilt auf mehrere Ebenen, eröffnet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

### **Raumaufteilung:**

- 3 separate Hauseingänge
- 3 voll ausgestattete Küchen
- 8 individuell nutzbare Zimmer
- 2 zusätzliche Räume
- 4 Badezimmer
- Wellnessbereich mit Sauna
- Mehrere Vorräume und Abstellräume
- Großzügige Terrassen mit Weitblick

Die Immobilie lässt sich bei Bedarf leicht in ein **Haupthaus und eine Einliegerwohnung** oder ein Büro abtrennen. Zwei Heizkreise sind bereits vorhanden. Die Einliegerwohnung verfügt über ein bis zwei Zimmer, eine eigene Küche und ein separates Bad – perfekt für Gäste, Familie oder Vermietung.

## **Modernisiert & Bezugsfertig**



Im Jahr **2016** wurde das Haus umfassend teilsaniert. Die Maßnahmen umfassten:

- Neue Fenster und Türen
- Installation einer **modernen Gasheizung**
- Einbau einer **Klimaanlage von Daikin** im obersten Geschoss
- Statische Anpassungen nach Entfernung von Zwischenwänden
- Erneuerung und Schleifen sämtlicher Terrassen- und Holzböden
- Vorrichtungen für weitere Klimageräte

Auch die **Terrassenflächen (ca. 29 m²)** wurden neugestaltet, inklusive hochwertiger Bodenbeläge und Geländer. Der Garten wurde ebenfalls umfangreich saniert. Das gesamte Haus befindet sich in **sehr gutem Zustand** und wird **bezugsfertig mit Einbauküchen und Geräten** übergeben.

## **Rechtliche Hinweise**

Alle angegebenen Flächen sind Circa-Maße. Die Liegenschaft ist im Grundsteuerkataster erfasst. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin. **Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.**

## **Ihr neues Zuhause wartet auf Sie**

Diese Immobilie vereint **ästhetische Eleganz, funktionale Raumgestaltung** und ein Maximum an **Privatsphäre und Naturverbundenheit**. Ob als exklusives Familiendomizil, stilvoller Rückzugsort oder vielseitig nutzbares Anwesen – dieses Objekt lässt keine Wünsche offen.

**Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein detailliertes Exposé mit Grundrissen, weiteren Fotos oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.**

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap