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




**Objektnummer: 56294**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner



**Maruf Saltaji**

Real Immo Gerald Frank GmbH
Rabensteig 1/13
1010 Wien

T +43 15120488
H +43 66499524938

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

















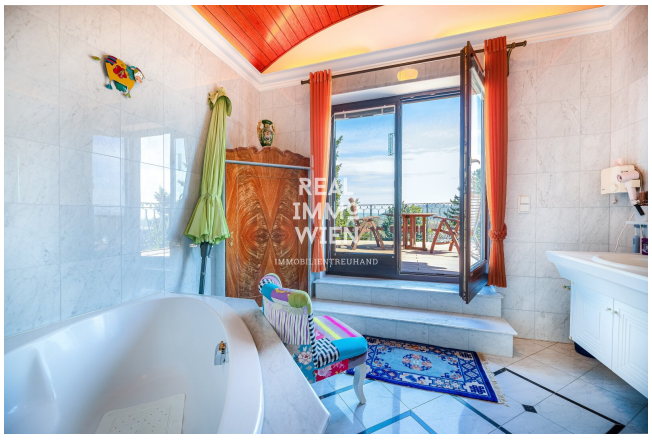








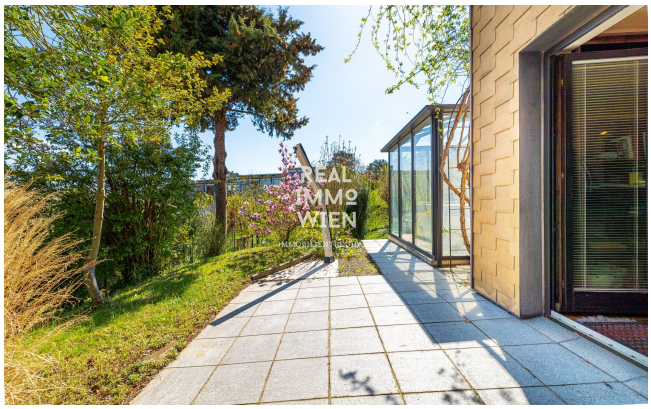




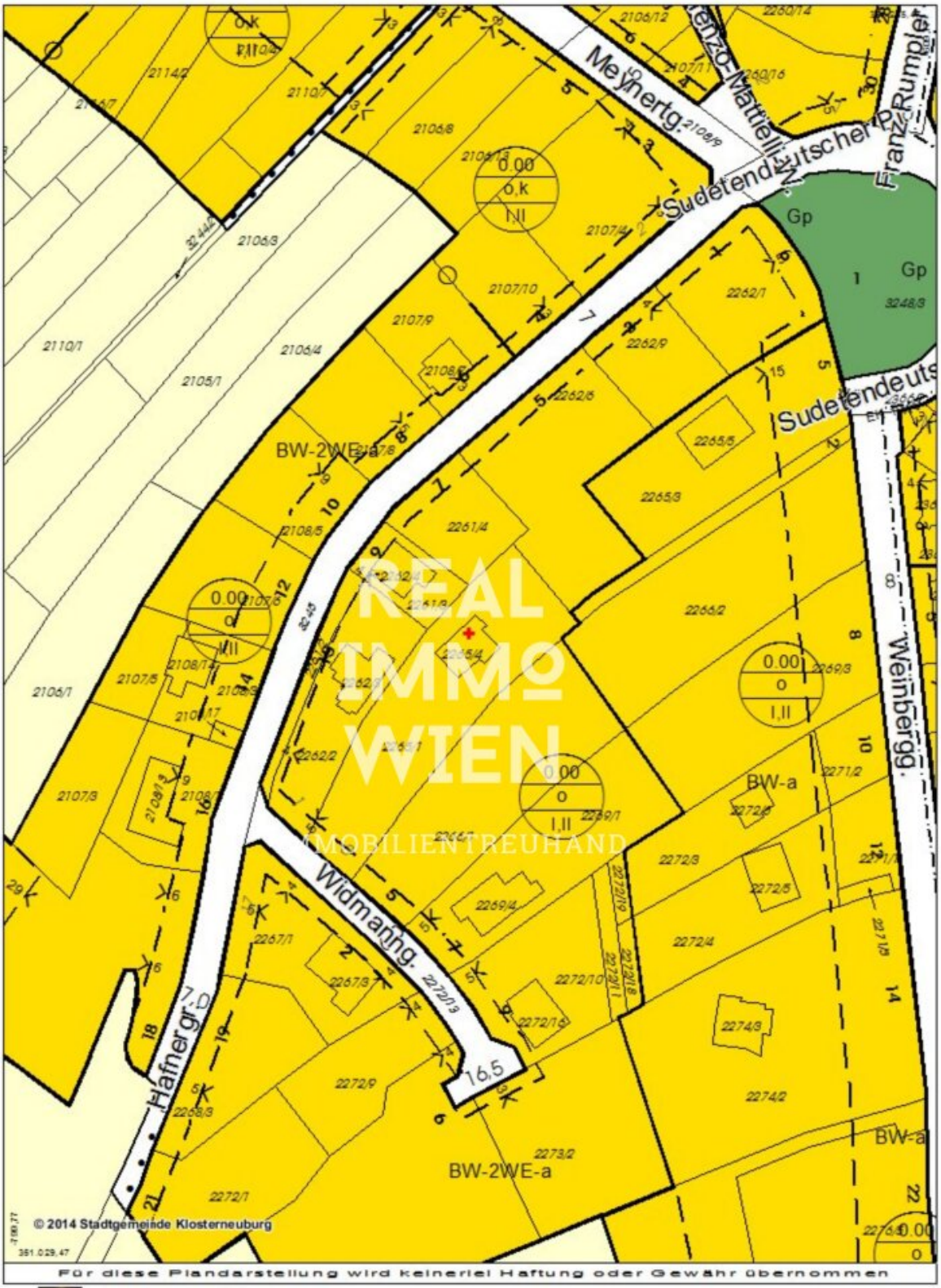









REAL
IMMO
WIEN




REAL IMMO WIEN
IMMOBILIENTREUHAND

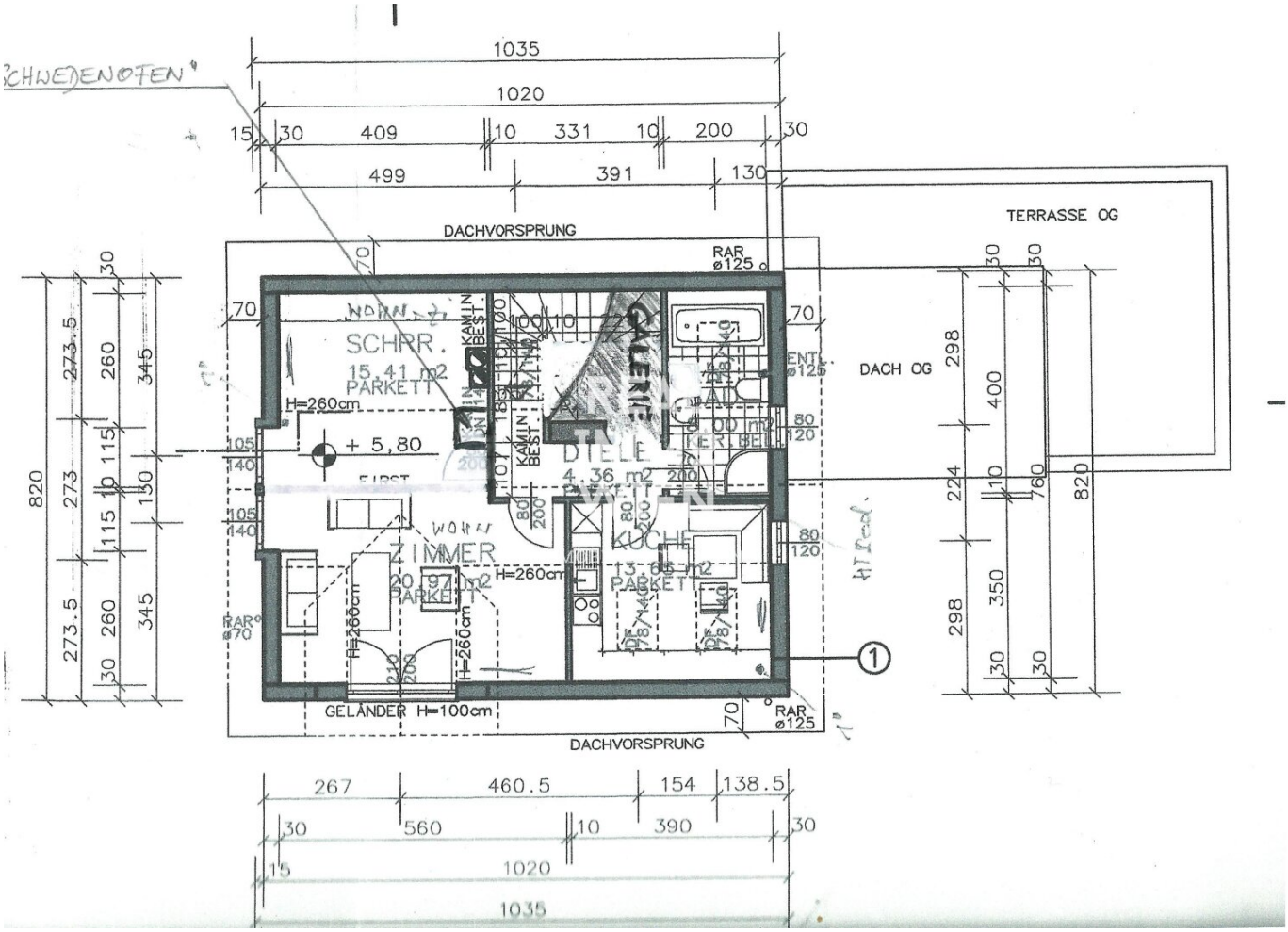
WebCity Klosterneuburg

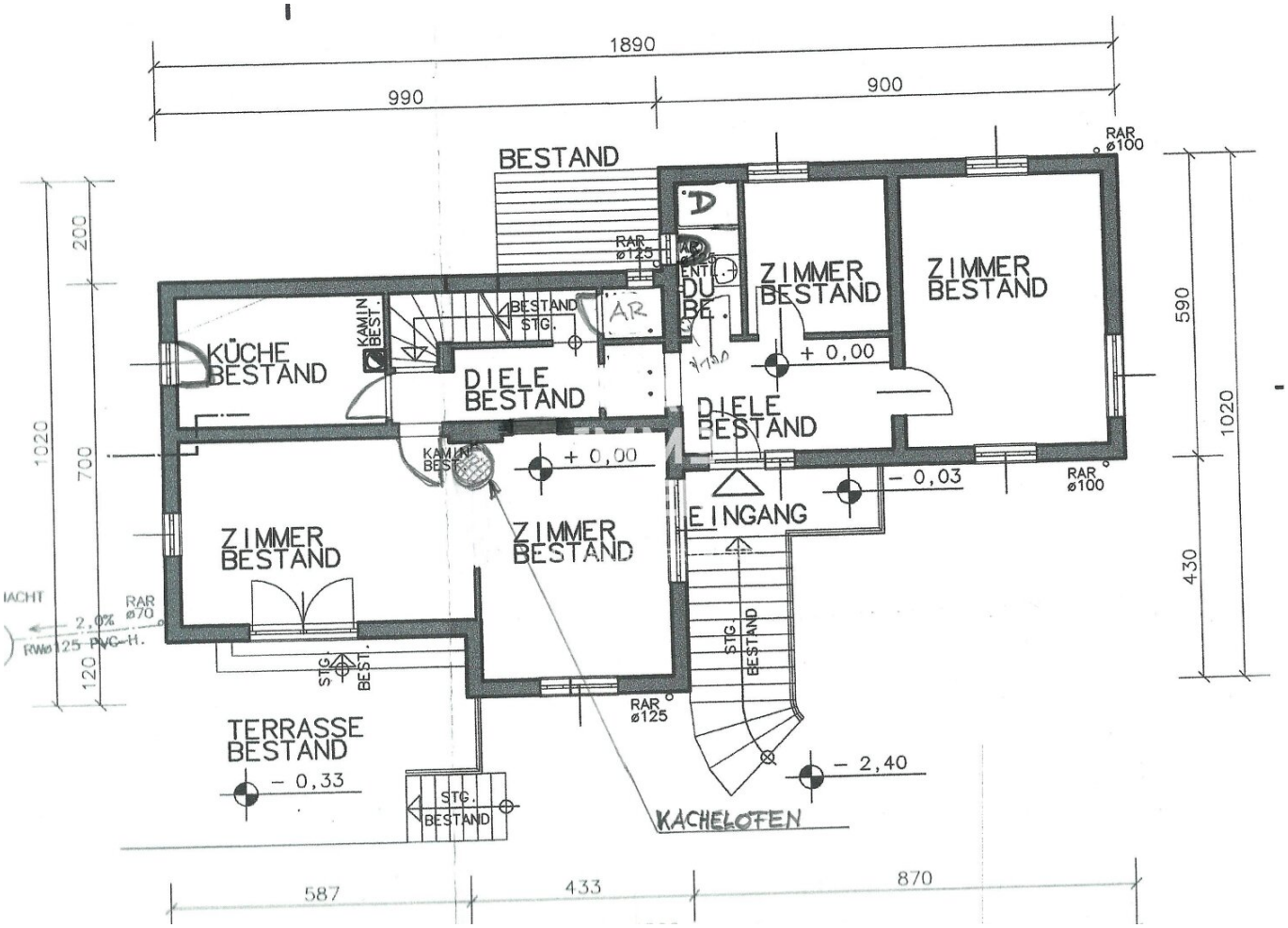
3400, Rathausplatz 1

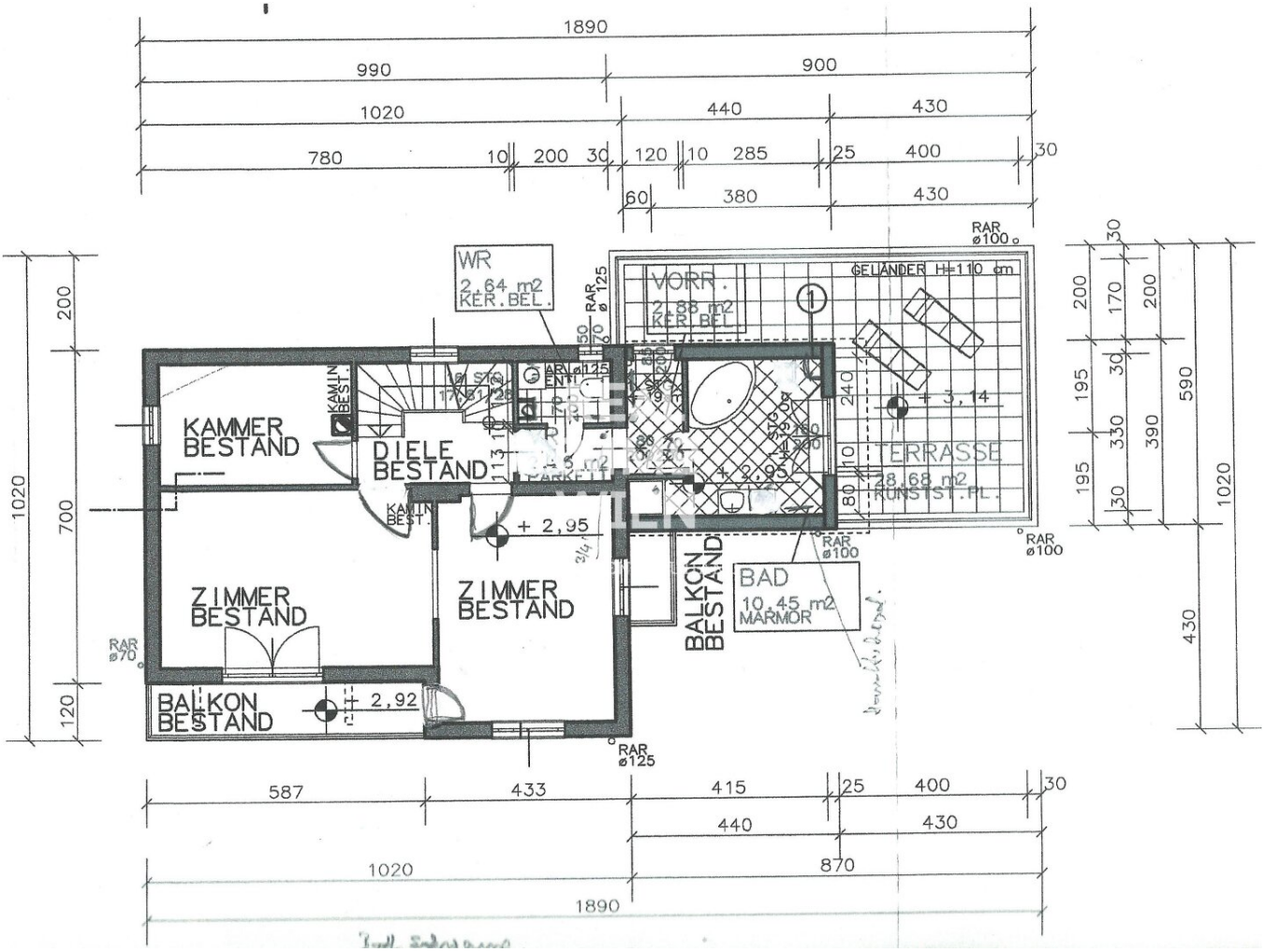
Tel.: +43 (2243) 444
FAX: +43 (2243) 444 296
Email: stadtamt@klosterneuburg.at

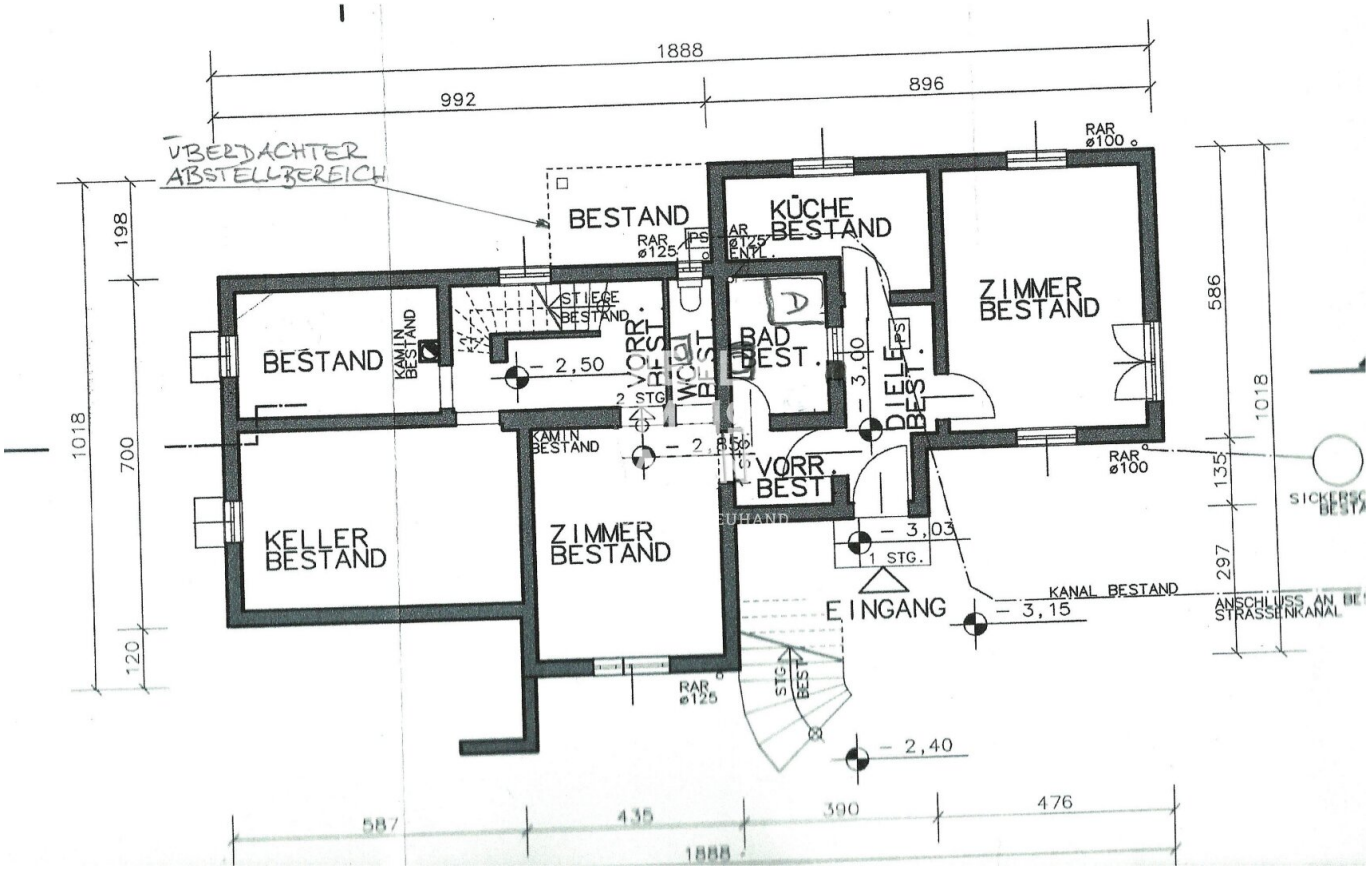
Karteninhalt
**Bebauungsplan**

Datum: 20.01.2015
Maßstab: 1:1.000
Homepage: http://klosterneuburg.at


SCHWEDENOFEN
1035
1020
15
30
409
10
331
10
200
30
499
391
130
DACHVORSPRUNG
TERRASSE OG
RAR ø125
70
WOHN
SCHRR.
15.41 m2
PARKETT
H=260cm
+ 5,80
FIRST
KAMIN BEST.
GALERIE
DIELE
4.36 m2
WC
BAD
1.00 m2
FERTIGBET.
ENT. ø125
DACH OG
ZIMMER
20.97 m2
PARKETT
KÜCHE
13.85 m2
PARKETT
80
120
105
140
GELÄNDER H=100cm
RAR ø70
DACHVORSPRUNG
820
273.5
260
345
273
115
150
30
298
400
224
760
350
267
460.5
154
138.5
560
390


1890
990
900
BESTAND
RAR ø100
D
RAR ø125
DU
BE.
ZIMMER BESTAND
ZIMMER BESTAND
200
590
1020
KÜCHE BESTAND
KAMIN BEST.
BESTAND STG.
AR
DIELE BESTAND
+ 0,00
DIELE BESTAND
1020
700
KAMIN BEST.
+ 0,00
- 0,03
RAR ø100
EINGANG
ZIMMER BESTAND
ZIMMER BESTAND
430
IACHT
RAR ø70
2,0%
RW ø125 PVC-H.
120
STG. BEST.
STG. BEST.
RAR ø125
TERRASSE BESTAND
- 0,33
STG. BESTAND
- 2,40
KACHELOFEN
587
433
870


1890
990
900
1020
440
430
780
10
200
30
120
10
285
25
400
30
60
380
430
WR
2,64 m2
KER. BEL.
VORR.
21,88 m2
KER. BEL.
GELÄNDER H=110 cm
TERRASSE
28,68 m2
KUNSTST. PL.
+ 3,14
KAMMER
BESTAND
DIELE
BESTAND
KAMIN
BEST.
+ 2,95
ZIMMER
BESTAND
ZIMMER
BESTAND
BALKON
BESTAND
BAD
10,45 m2
MARMOR
+ 2,92
RAR
ø100
RAR
ø125
RAR
ø70
1020
700
200
120
590
430
587
433
415
870


1888
992
896
ÜBERDACHTER ABSTELLBEREICH
BESTAND
KÜCHE BESTAND
RAR ø100
RAR ø125
PS
ZIMMER BESTAND
BESTAND
KAMIN BESTAND
STIEGE BESTAND
VORR. BEST.
WC
BAD BEST.
DIELE BEST.
- 2,50
2 STG.
- 3,00
- 2,85
VORR. BEST.
KELLER BESTAND
ZIMMER BESTAND
- 3,03
1 STG.
EINGANG
- 3,15
KANAL BESTAND
ANSCHLUSS AN BE STRASSENKANAL
STIEGE BEST.
- 2,40
198
700
120
1018
586
135
297
587
435
390
476
1888

# Objektbeschreibung

## Stilvolles Refugium mit Gartenidylle und Panoramablick

**Adresse:** Widmanngasse 2 / Weinberggasse 3

**Wohnfläche:** ca. 355 m²

**Grundstücksfläche:** ca. 1.300 m²

**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 Widmanngasse 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 m² 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 Freistellplätze

## 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 <4.500m
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**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap