

# ÖLBERG !! GROSSE VILLA MIT FERNBLICK



**Objektnummer: 2292**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



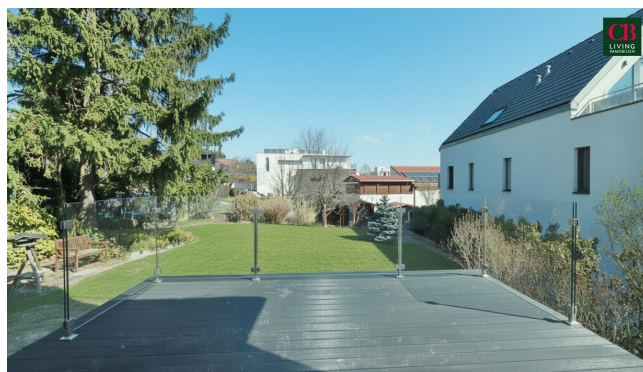
**Mag. Helga Macho**

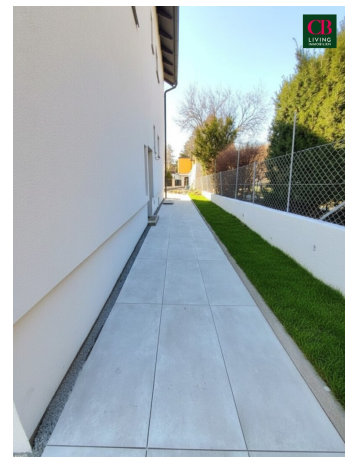
CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg

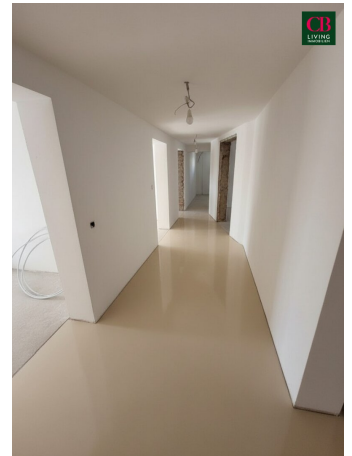
T +43 660 3670170











# Objektbeschreibung

## **Exklusive Liegenschaft am Ölberg mit traumhaftem Ausblick**

Diese äußerst interessante Liegenschaft befindet sich in bester Lage am Ölberg und garantiert einen unvergleichlichen Blick auf Klosterneuburg, das Stift sowie bis hin nach Wien.

Der knapp 800 m<sup>2</sup> große, nahezu ebene und liebevoll angelegte Garten bietet ausreichend Platz für ein Pool mit herrlicher Aussicht.

Das Haus wurde sehr aufwändig und umfassend saniert. Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

- Erneuerung der Elektrik, Fassade, Fenster, Sanitäranlagen und des Dachs
- Verlegung von Fußbodenheizungen in sämtlichen Böden mit neuen Belägen
- Installation einer modernen Luftwärmepumpe
- Gestaltung des Außenbereichs mit schönen, modernen Böden
- Vergrößerung der alten Terrasse mit Abgang in den Garten

Der lichtdurchflutete Keller ist ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattet und mit strapazierfähigen Epoxiharzböden versehen – ideal für Hobby- oder Fitnessräume.

Der ausgebauter Dachboden verfügt über ein zusätzliches Badezimmer mit WC und kann als Schlafraum, Kinderfreiraum oder Gäste- bzw. Hobbyzimmer genutzt werden.

Im Vorgarten besteht die Möglichkeit zur Errichtung eines Carports.

## **Raumaufteilung:**

- Erster Stock: Wohn- und Essbereich mit traumhaftem Blick Richtung Stift und Wien, Küche, Abstellraum, Gäste-WC

- Zweiter Stock: Schlafbereich mit 2 Kinderzimmern, Kinderbad sowie Elternschlafzimmer mit begehbare Garderobe und Badezimmer
- Dachgeschoss: Ausgebauter Wohnraum mit Badezimmer
- Keller: Heller, durch Fenster belichteter Bereich mit Stauraum, Sauna, Kraftkammer und Vorratsräumen

Diese Liegenschaft vereint erstklassige Lage, hochwertige Sanierung und durchdachte Raumaufteilung – ideal für anspruchsvolles Wohnen mit bester Aussicht.

Das Pool und die eingerichteten Räume sind KI Fotos !!

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.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <8.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap