

**Klosterneuburg: Großzügiges Anwesen mit 2  
Wohneinheiten, Indoorpool und 3.606 m<sup>2</sup> Grundstück**



**Objektnummer: 5593**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Wohnfläche:</b>	483,21 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	43,33 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 115,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Klumair**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 180 85 18

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









KALTENEGER

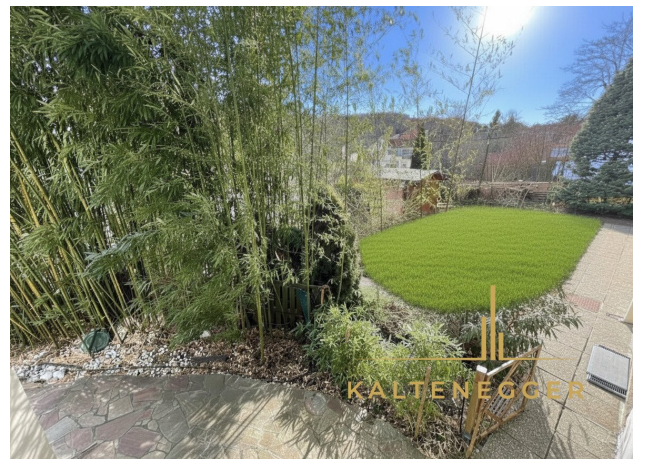


KALTENEGER



KALTENEGER





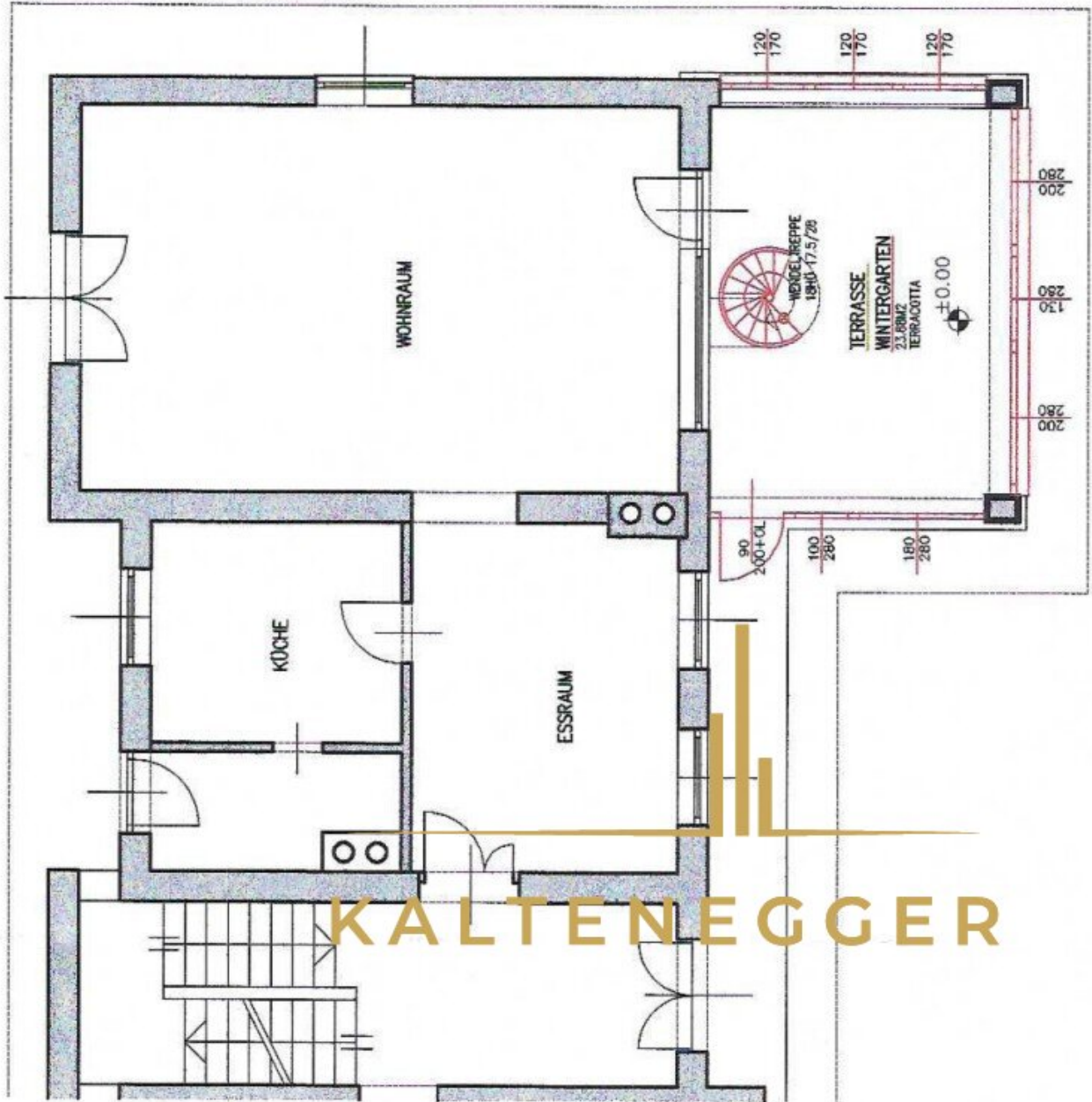




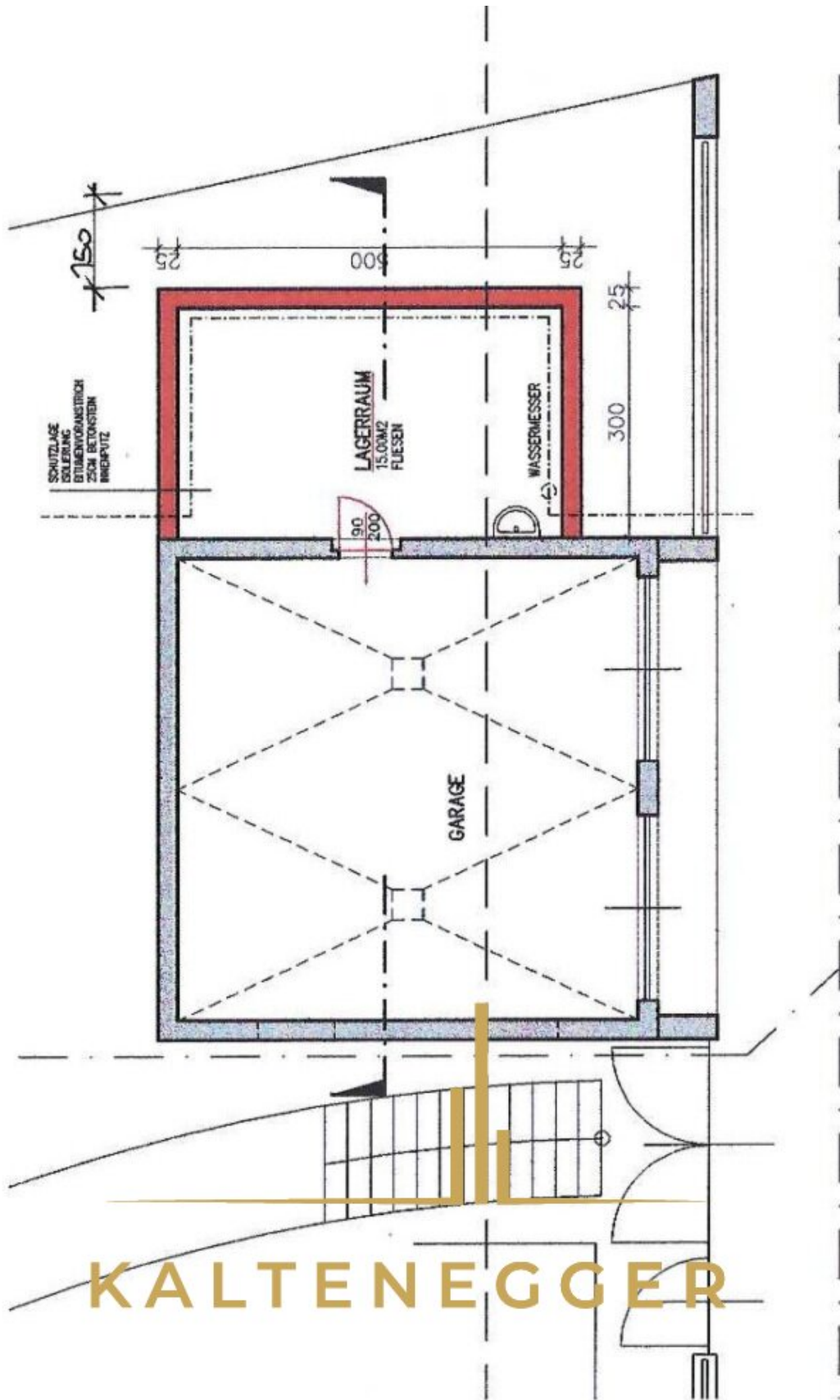








KALTENEGER



**KALTENEGER**

# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem Großzügigkeit, durchdachte Architektur und Lebensqualität auf harmonische Weise verschmelzen.

Das im Jahr 1979 errichtete Haus wurde über Jahrzehnte hinweg sorgfältig gepflegt und durch gezielte Teilrenovierungen sowie Umbauten kontinuierlich weiterentwickelt. Die solide Bauweise bildet bis heute die Grundlage für ein beeindruckendes Raumgefühl und nachhaltige Wertbeständigkeit. Zeitgemäßer Wohnkomfort und eine klar strukturierte Architektur ergänzen das gewachsene Gesamtkonzept auf stimmige Weise.

Auf einem Grundstück mit einem Gesamtausmaß von 3.606 m<sup>2</sup> eröffnet sich eine Dimension von Freiraum, die in dieser Größenordnung nur noch selten zu finden ist. Weitläufige Flächen, spürbare Privatsphäre und vielfältige Nutzungsperspektiven verleihen der Liegenschaft ihre besondere Qualität.

Das Anwesen überzeugt durch eine klar gegliederte, intelligent konzipierte Raumaufteilung und bietet mit zwei eigenständigen Wohneinheiten ein hohes Maß an Flexibilität. Ob für eine große Familie, mehrere Generationen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Kombination aus Hauptwohnsitz und separatem Gästebereich – die Struktur des Hauses passt sich unterschiedlichen Lebensmodellen mühelos an.

Eingebettet in eine gewachsene Wohnumgebung mit Blick ins Grüne entsteht ein Wohngefühl, das von Licht, Offenheit und angenehmer Zurückgezogenheit geprägt ist. Großzügige Raumproportionen und durchdachte Sichtachsen schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen repräsentativ wie wohnlich wirkt.

Ein besonderes Highlight bildet der hauseigene Wellnessbereich – ein privater Rückzugsort mit Indoorpool, Sauna und Dampfbad, der Entspannung auf höchstem Niveau ermöglicht.

Die großzügige Garage mit ca. 36 m<sup>2</sup> bietet bequem Platz für zwei Fahrzeuge und rundet das vielseitige Raumangebot des Hauses ideal ab. Zusätzlich stehen ca. 15 m<sup>2</sup> praktischer Stauraum für Fahrräder, Sportequipment oder persönliche Hobbys zur Verfügung.

Parken Sie Ihre Fahrzeuge komfortabel in der Garage und betreten Sie das Haus über wenige Stufen durch den weitläufigen Vorgarten.

## Erdgeschoss / Wellnessbereich (rund 117 m<sup>2</sup>)

Diese Ebene ist ganz dem Thema Erholung und Rückzug gewidmet. Der großzügige Wellnessbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses und verfügt über einen Indoorpool,

ein Dampfbad, eine Sauna, ein Solarium sowie komfortable Duschkmöglichkeiten und ein separates WC.

Der angeschlossene Ruhebereich ist mit großzügigen Glasfronten ausgestattet und schafft eine helle, angenehme Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt in den liebevoll gestalteten Vorgarten. Dort befindet sich ein rund 9,4 m<sup>2</sup> großes Saunahaus, das das Wellnessangebot stilvoll ergänzt und zusätzliche Möglichkeiten für entspannte Stunden im eigenen Garten bietet.

Ergänzt wird diese Ebene durch einen rund 19 m<sup>2</sup> großen Raum mit Kachelofen. Dieser eignet sich ideal als gemütlicher Rückzugsort nach dem Wellnessen, als Aufenthaltsraum oder auch flexibel nutzbar – je nach persönlichem Bedarf.

Das Erdgeschoss bietet somit ein außergewöhnliches Maß an Komfort und Raum für entspannte Stunden, ohne das Haus verlassen zu müssen.

Über das zentrale Stiegenhaus gelangen Sie in das 1. Obergeschoss.

## **1. Obergeschoss – Wohnen auf großzügiger Ebene (ca. 173 m<sup>2</sup>)**

Das rund 173 m<sup>2</sup> große 1. Obergeschoss wurde im Jahr 2019 umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen, zeitgemäßen Zustand mit klarer Raumstruktur und hoher Wohnqualität.

Vom zentralen Vorraum aus erschließt sich die Ebene in zwei klar getrennte Bereiche:

Über den linken Flügel gelangen Sie in die offen gestaltete Wohnküche mit integriertem Wirtschaftsraum. Von hier aus betreten Sie die rückwärtige Terrasse und den weitläufigen Garten – eine ideale Verbindung von Innen- und Außenraum. Angrenzend befindet sich das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offenem Kamin, das ebenfalls direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten bietet. Der Wohnbereich wird durch einen rund 24 m<sup>2</sup> großen Wintergarten erweitert, der ganzjährig zusätzlichen Wohnraum schafft. Eine elegante Wendeltreppe verbindet diesen Bereich mit dem 2. Obergeschoss.

Zurück im zentralen Vorraum führt der rechte Flügel in den privaten Bereich dieser Etage. Hier stehen drei zentral begehbare Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein großzügiges Tageslichtbadezimmer sowie ein separates WC mit Handwaschbecken.

Ein Balkon verbindet das zentrale Stiegenhaus mit dem Wintergarten und unterstreicht die offene, durchdachte Architektur dieser Ebene.

Das 1. Obergeschoss vereint somit repräsentatives Wohnen mit funktionaler Raumaufteilung und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Wohnkomfort und Gartenbezug.

Über das zentrale Stiegenhaus gelangen Sie in das 2. Obergeschoss.

## **2. Obergeschoss – Vielfalt mit Aussicht (ca. 133 m<sup>2</sup>)**

Das rund 133 m<sup>2</sup> große 2. Obergeschoss eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und kann flexibel als eigenständige Wohneinheit, großzügiger Bürobereich oder Erweiterung des bestehenden Wohnraums gestaltet werden.

Derzeit präsentiert sich diese Ebene mit einer offen gestalteten, rund 52 m<sup>2</sup> großen Hauptfläche, die viel Raum für individuelle Konzepte bietet. Ergänzt wird sie durch ein weiteres Zimmer mit ca. 23 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit einem zusätzlichen Schwedenofen, der eine besonders behagliche Atmosphäre schafft. Von diesem Raum aus gelangen Sie auf eine rund 7 m<sup>2</sup> große Galerie. Über die dort befindliche Wendeltreppe ist das 2. Obergeschoss direkt mit dem Wintergarten im 1. Obergeschoss verbunden – eine architektonisch interessante und zugleich praktische Verbindung der Ebenen.

Darüber hinaus befindet sich auf dieser Etage ein Badezimmer sowie ein nicht ausgebauter Dachboden. Dieser bietet mit überschaubarem Aufwand zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet weitere Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum.

Diese Ebene überzeugt durch ihre Großzügigkeit, die schöne Aussicht und ihr enormes Entwicklungspotenzial – ideal für alle, die individuelle Gestaltungsspielräume schätzen und zusätzlichen Raum flexibel nutzen möchten.

## **Zweite Wohneinheit im Erdgeschoss (ca. 60 m<sup>2</sup>)**

Auf Erdgeschossebene befindet sich eine eigenständige, rund 60 m<sup>2</sup> große Wohneinheit, die derzeit über den Vorgarten separat betreten wird. Eine Verbindung mit der Hauptwohneinheit über das zentrale Stiegenhaus ist grundsätzlich möglich und eröffnet zusätzliche Nutzungsperspektiven.

Die Einheit verfügt über ein Vorzimmer, eine separate Küche, einen Abstellraum, ein Badezimmer, ein WC, ein Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine klare Struktur und vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten.

Der vorgelagerte Gartenbereich lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein und unterstreicht den eigenständigen Charakter dieser Einheit.

Ob als separate Wohneinheit für Angehörige, als Büro oder Praxis, zur Vermietung oder als Erweiterung der Hauptwohneinheit – diese Fläche bietet zahlreiche flexible Nutzungsmöglichkeiten und stellt einen wertvollen Mehrwert der Liegenschaft dar.

## **Kellergeschoss (ca. 43 m<sup>2</sup>)**

Das Kellergeschoss ist über das zentrale Stiegenhaus bequem erreichbar und umfasst insgesamt vier Räumlichkeiten.

Zwei dieser Räume sind der technischen Versorgung des Hauses gewidmet und beherbergen die Heizungsanlage (Gas, Allesbrenner sowie Solarunterstützung für die Warmwasseraufbereitung) sowie die Pooltechnik. Die weiteren Flächen bieten zusätzlichen Nutz- und Stauraum.

Eine Besonderheit dieser Ebene – dem Baujahr des Hauses entsprechend – ist der rund 17 m<sup>2</sup> große Schutzraum samt einem vorgelagerten, etwa 9 m<sup>2</sup> großen Vorraum. Aktuell wird der Vorraum als Werkstatt genutzt, während der Schutzraum selbst als Weinkeller dient und ideale Bedingungen für die Lagerung edler Tropfen bietet.

Insgesamt eröffnet das Kellergeschoss praktische Nutzungsmöglichkeiten als Lager-, Technik- oder Hobbybereich und ergänzt das großzügige Raumangebot dieser Liegenschaft auf funktionale Weise.

### **Das Grundstück (ca. 3.606 m<sup>2</sup>)**

Eine Besonderheit, die heute nur noch selten zu finden ist, ist die außergewöhnliche Größe und Weitläufigkeit dieses Grundstücks. Mit rund 3.606 m<sup>2</sup> bietet dieses Anwesen ein Maß an Freiraum, das in dieser Lage keine Selbstverständlichkeit mehr darstellt.

Die Großzügigkeit des Grundstücks steht in einem stimmigen Verhältnis zur Wohnfläche des Hauses und unterstreicht den repräsentativen Charakter der Liegenschaft. Hier erwerben Sie nicht nur ein Haus, sondern ein weitläufiges Grundstück mit nachhaltigem Wert und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der hinter dem Haus gelegene Grundstücksteil präsentiert sich in attraktiver Hanglage und ist von einem gewachsenen Mischwald geprägt, der dem Anwesen eine besondere landschaftliche Qualität und natürliche Atmosphäre verleiht.

Ob Sie Privatsphäre und Abstand zu Nachbarn schätzen, Ihren Kindern viel Platz zum Spielen bieten möchten, gärtnerische Projekte verwirklichen oder eigenes Gemüse anbauen wollen – dieses Grundstück eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten. Gleichzeitig genießen Sie das Gefühl von Offenheit und unverbaubarer Weite, das in dieser Form nur noch selten verfügbar ist.

Ein Grundstück dieser Größenordnung ist heute eine echte Rarität – und ein wesentlicher Bestandteil der besonderen Qualität dieser Immobilie.

### **Hinweis:**

Wir ersuchen um Verständnis, dass im Rahmen der Online-Präsentation aus Diskretionsgründen sowie zum Schutz der Privatsphäre der derzeitigen Bewohner lediglich ein eingeschränkter Einblick in die Liegenschaft gewährt werden kann. Nach schriftlicher Anfrage

übermitteln wir Ihnen gerne weiterführende Detailunterlagen zu dieser Liegenschaft.

Die im Exposé sowie auf Internetplattformen dargestellten Bilder können digital bearbeitet und/oder mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) optimiert worden sein. Sie dienen ausschließlich der unverbindlichen Illustration. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Wir freuen uns, Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor Ort begrüßen zu dürfen.