Großzügiges Mehrgenerationenhaus mit zwei Wohneinheiten, Wellnessbereich und 3.606 m² Grundstück



Objektnummer: 5593

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	483,21 m²
Stellplätze:	2
Keller:	43,33 m²
Heizwärmebedarf:	D 115,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.690.000,00 €

Provisionsangabe:

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.


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

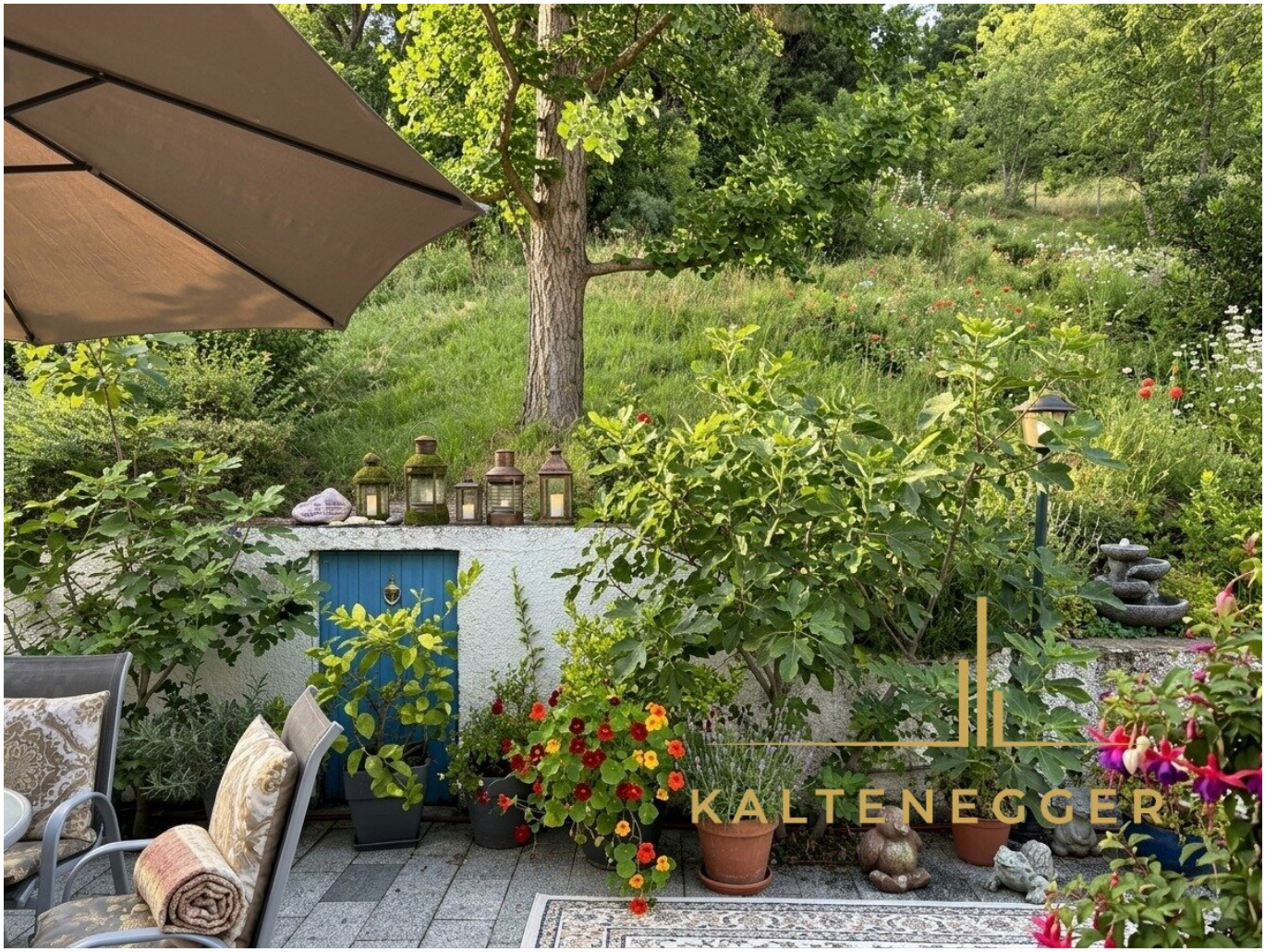

KALTENEGGER

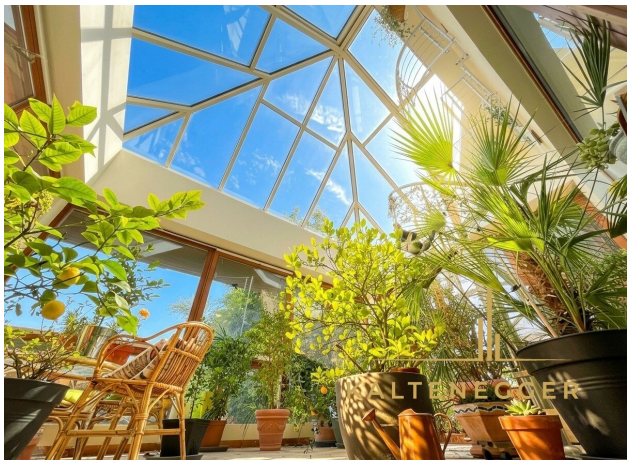

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

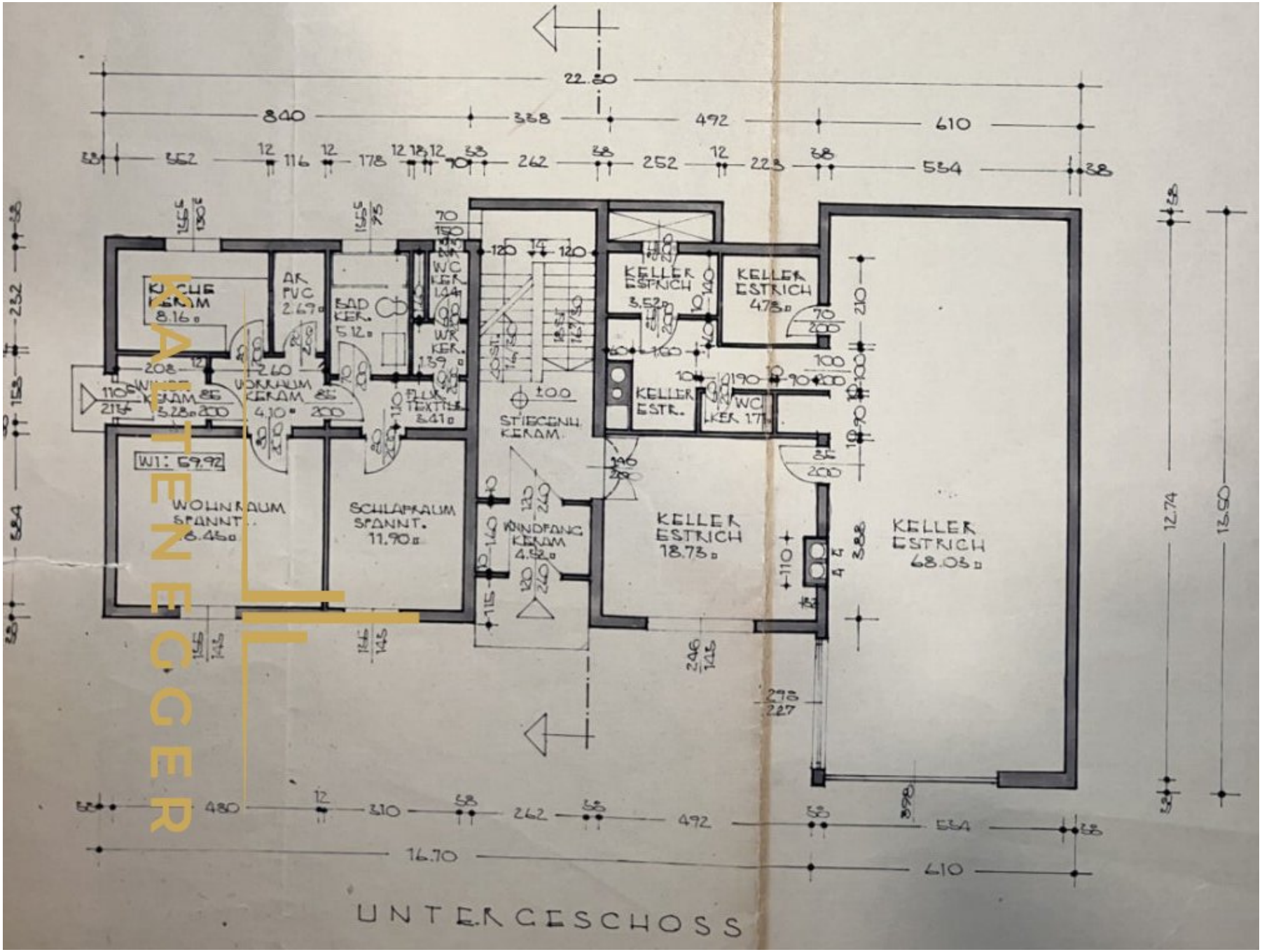

KALTENEGGER

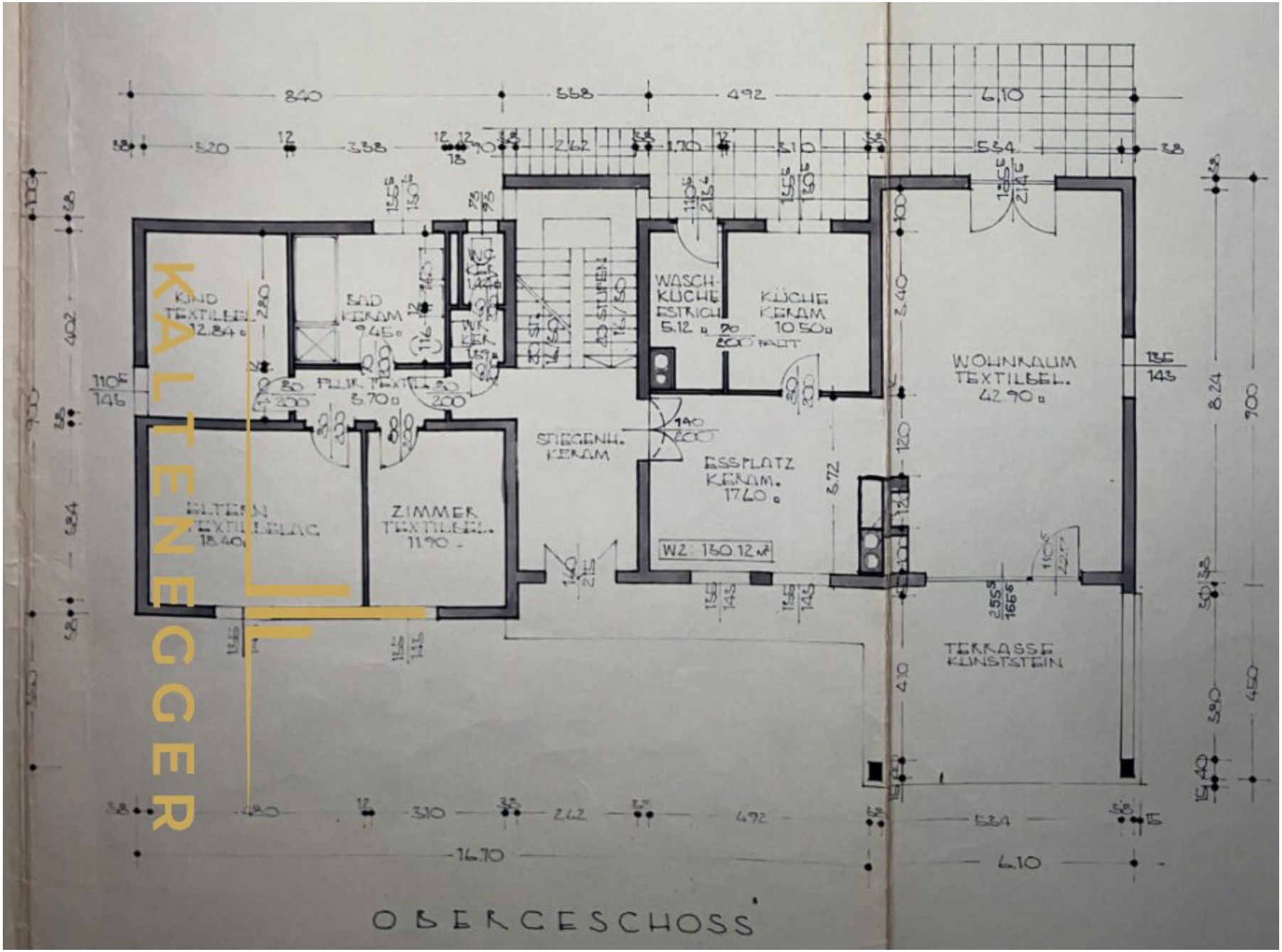

KALTENEGGER

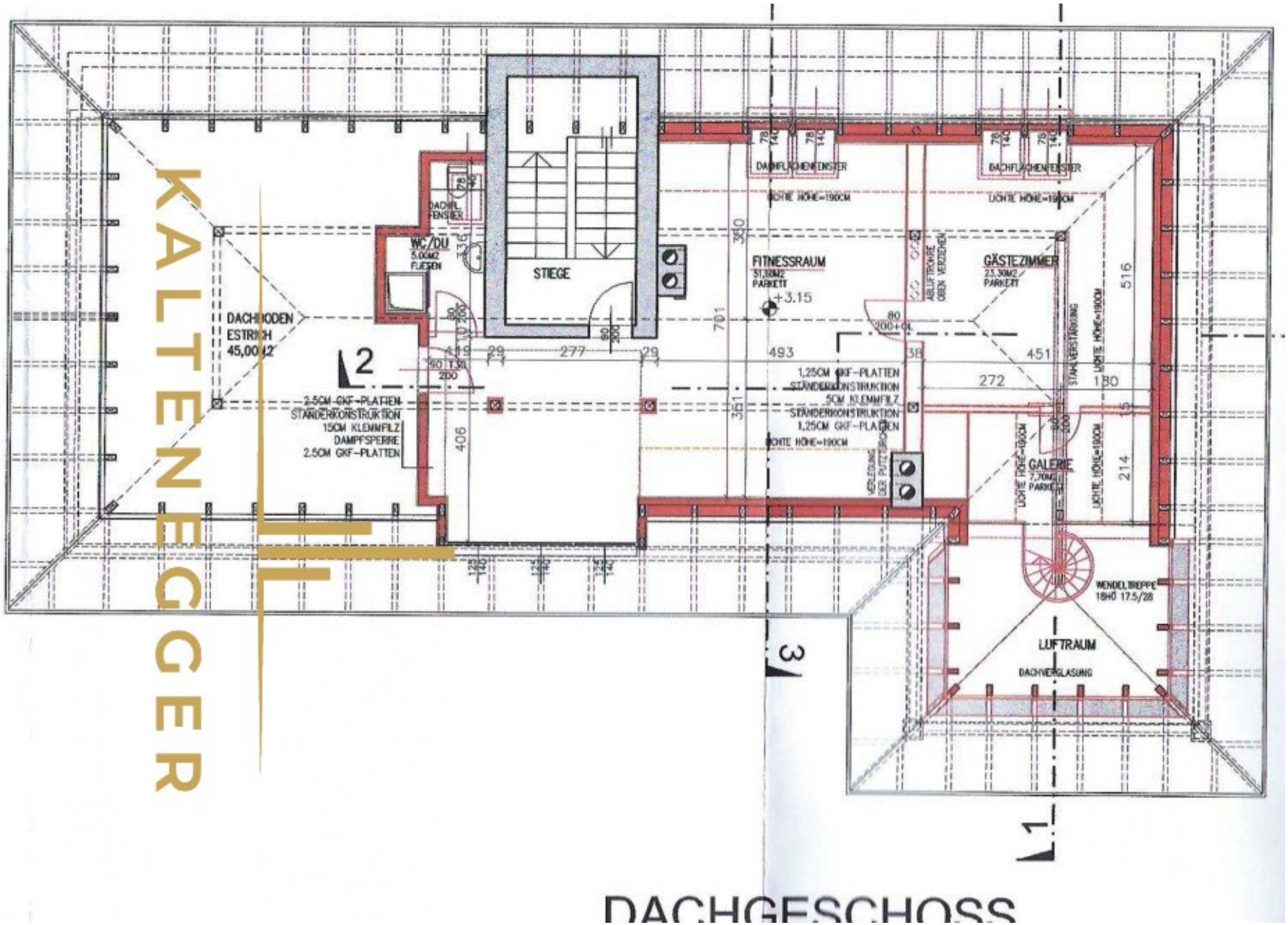



KALTENEGGER

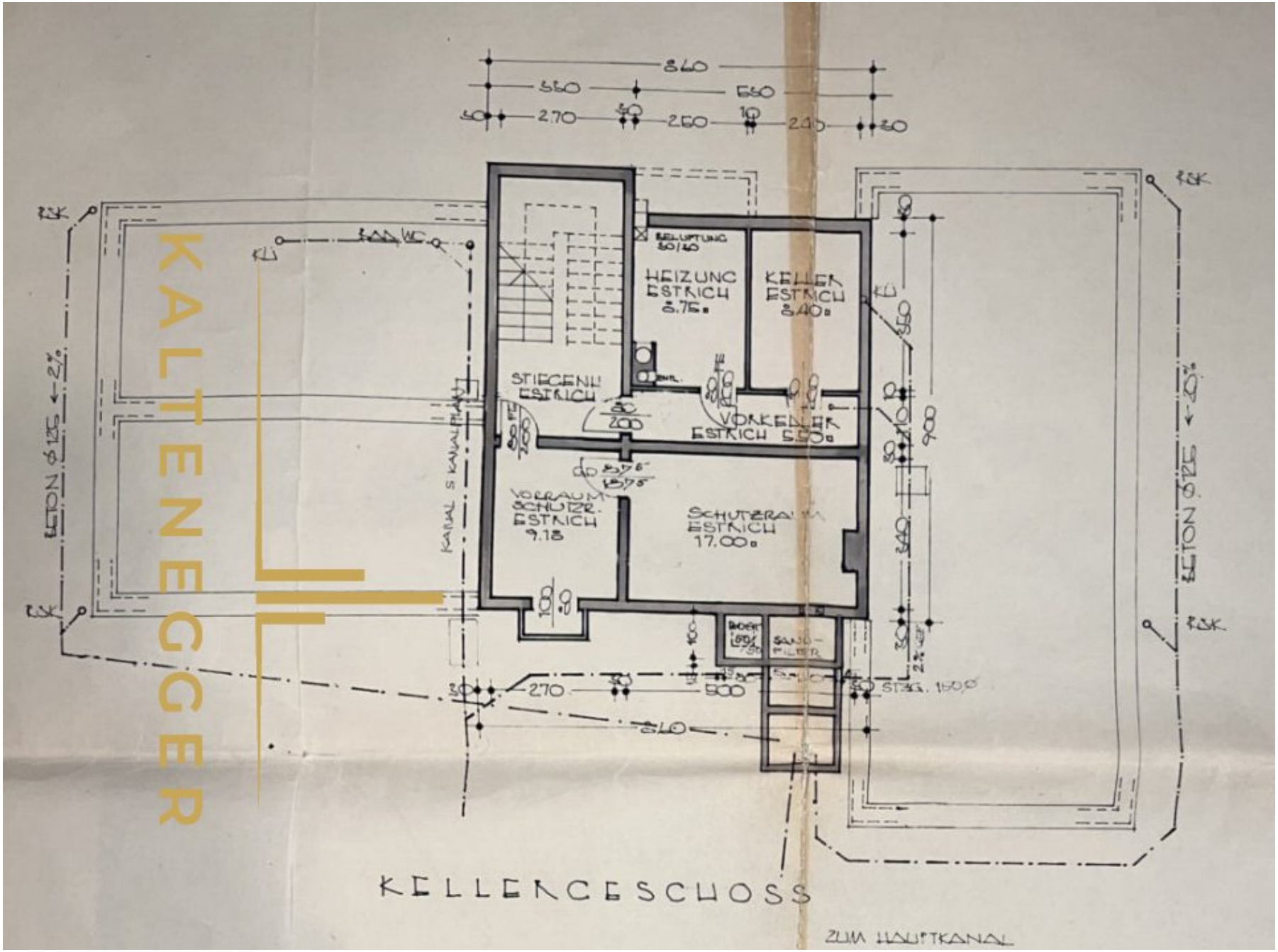

KALTENEGGER

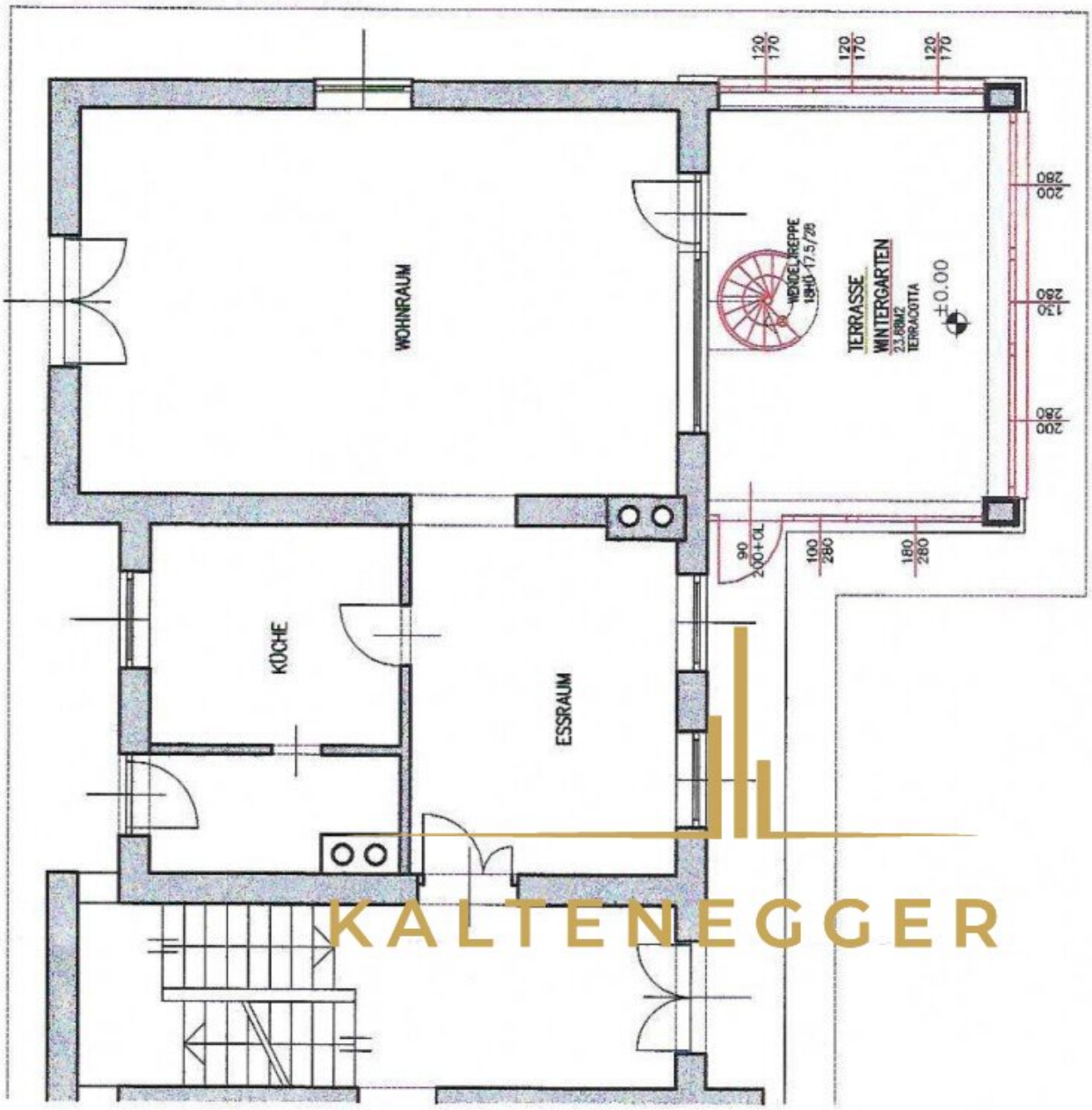

WOHNRAUM SPANNT. 8.45 □
SCHLAFRAUM SPANNT. 11.90 □
KELLER ESTRICH 18.73 □
KELLER ESTRICH 68.05 □
KELLER ESTRICH 3.52 □
KELLER ESTRICH 4.78 □
KELLER ESTR.
WC KER. 1.71
WINDFANG KERAM 4.82 □
STIEGENH. KERAM.
FLUR TEXTIL 8.41 □
WORRAUM KERAM 4.10 □
BAD KER. 5.12 □
AR PVC 2.69 □
KÜCHE KERAM 8.16 □
WI: 69.92
UNTERGESCHOSS
22.80
16.70
12.74
13.90

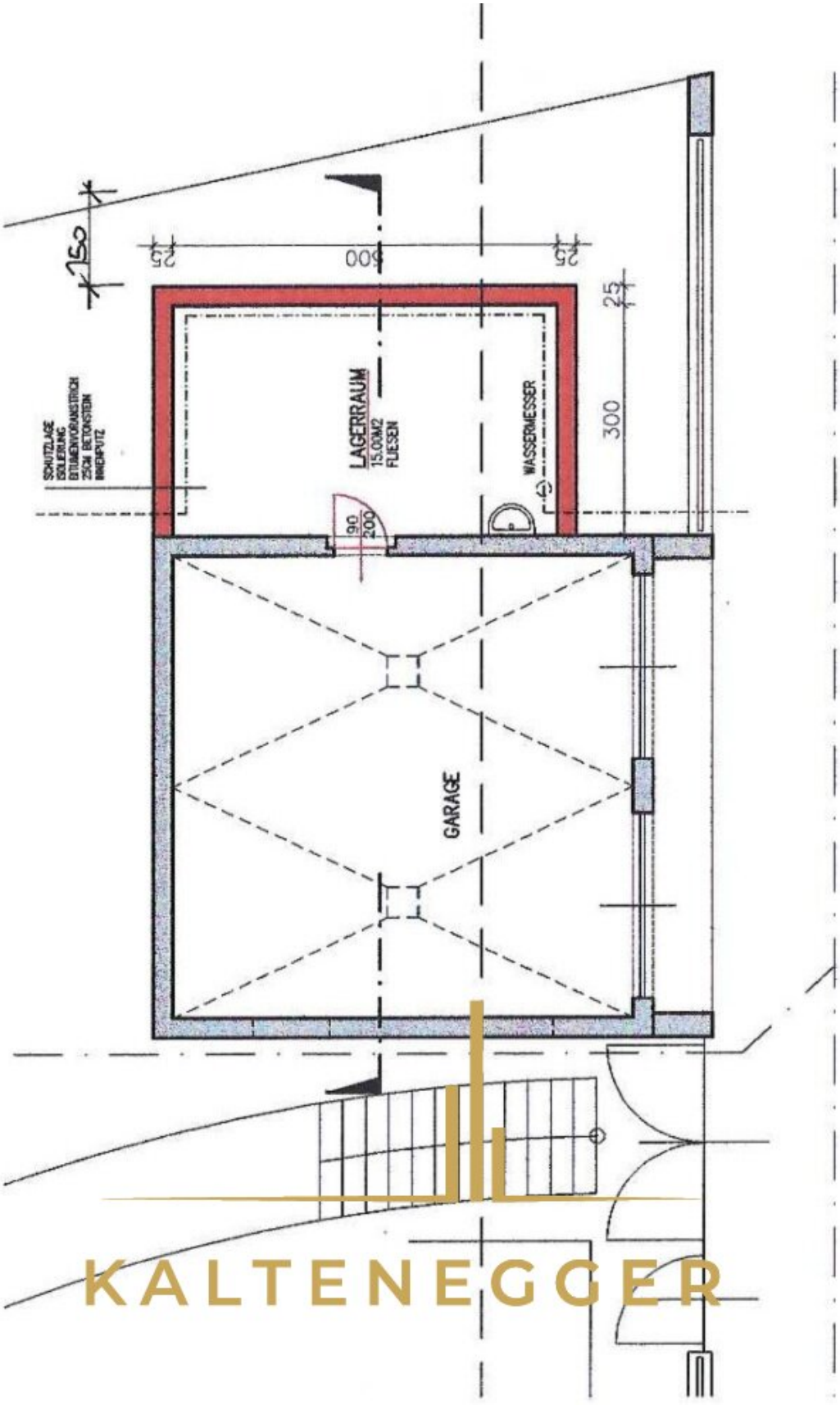

KALTENEGGER
KIND
TEXTILBEL.
12.84 m
BAD
KERAM
9.45 m
FLUR
TEXTILBEL.
8.70 m
ELTERN
TEXTILBELAG
18.40 m
ZIMMER
TEXTILBEL.
11.90 m
STIEGENH.
KERAM
WASCH-
KÜCHE
ESTRICH
5.12 m
KÜCHE
KERAM
10.50 m
ESSPLATZ
KERAM.
17.60 m
WOHNRAUM
TEXTILBEL.
42.90 m
W2: 150.12 m²
TERRASSE
KUNSTSTEIN
OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS


HEIZUNG ESTRICH 8.75 m²
KELLER ESTRICH 8.40 m²
STIEGENE ESTRICH
VORKELLER ESTRICH 5.50 m²
VORRAUM SCHUTZR. ESTRICH 9.18
SCHUTZRAUM ESTRICH 17.00 m²
KANAL S KANALPLAN
BETON Ø125 ← 2%
BETON Ø125 ← 2%
ZUM HAUPTKANAL
KELLERGESCHOSS


WOHNRAUM
KÜCHE
ESSRAUM
TERRASSE
WINTERGARTEN
23.68M2
TERRACOTTA
±0.00
WENDELTREPPE
18HÖ-17.5/28
120
170
200
280
90
100
180
KALTENEGGER



KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Willkommen an einem Ort, an dem Großzügigkeit, durchdachte Architektur und außergewöhnliche Lebensqualität harmonisch miteinander verschmelzen.

Das im Jahr 1979 errichtete Haus wurde über Jahrzehnte sorgfältig gepflegt und durch gezielte Teilrenovierungen sowie Umbauten kontinuierlich weiterentwickelt. Die solide Bauweise, großzügige Raumproportionen und eine klar strukturierte Architektur bilden die Grundlage für ein beeindruckendes Wohngefühl und nachhaltige Wertbeständigkeit.

Auf einem Grundstück mit insgesamt **3.606 m²** eröffnet sich ein Maß an Freiraum, Privatsphäre und Vielfalt, das heute nur noch selten zu finden ist. Zwei eigenständige Wohneinheiten, flexibel nutzbare Flächen und ein privater Wellnessbereich machen diese Liegenschaft zu einem besonderen Zuhause für große Familien und mehrere Generationen.

Die Highlights auf einen Blick

- Großzügiges Wohnhaus mit vielseitiger Raumaufteilung
- Zwei eigenständige Wohneinheiten
- Ideal als Mehrgenerationenhaus
- Rund 173 m² große, 2019 umfassend sanierte Hauptwohnebene
- Rund 133 m² flexibel nutzbare Fläche im 2. Obergeschoss
- Separate Wohneinheit mit ca. 60 m² und eigenem Zugang
- Privater Wellnessbereich mit Indoorpool, Sauna und Dampfbad
- Zusätzliches Saunahaus im Vorgarten

- Weitläufiges Grundstück mit ca. 3.606 m²
- Terrassen, Balkon, Wintergarten und großzügige Gartenflächen
- Doppelgarage mit ca. 36 m²
- Zusätzlicher Stauraum mit ca. 15 m²
- Ausbau- und Nutzungspotenzial für unterschiedliche Lebensmodelle

Ein Zuhause für mehrere Generationen

Diese Liegenschaft schafft ideale Voraussetzungen für ein familiäres Zusammenleben, das Nähe ermöglicht, ohne auf persönliche Freiräume zu verzichten. Eltern, Kinder und Großeltern können unter einem Dach leben, gemeinsame Zeit genießen und dennoch ihre Privatsphäre und Selbstständigkeit bewahren.

Die großzügige Hauptwohneinheit, die separat zugängliche Wohnung im Erdgeschoss und die flexibel nutzbaren Flächen im 2. Obergeschoss bieten individuelle Rückzugsbereiche für unterschiedliche Generationen und Lebensphasen.

So können beispielsweise Großeltern in einer eigenen Wohneinheit leben und dennoch unmittelbar am Familienalltag teilhaben. Ebenso eignet sich die Raumstruktur für erwachsene Kinder, die sich ein selbstständiges Zuhause im vertrauten Umfeld wünschen. Kurze Wege erleichtern die gegenseitige Unterstützung, während getrennte Wohnbereiche ein hohes Maß an Eigenständigkeit gewährleisten.

Auch bei veränderten Lebenssituationen bleibt das Haus flexibel: Die einzelnen Bereiche können miteinander verbunden oder bewusst getrennt gehalten werden. Räume lassen sich als Gäste-, Arbeits- oder Betreuungsbereiche nutzen. Der weitläufige Garten, die Terrassen und der Wellnessbereich schaffen zugleich wertvolle Orte der Begegnung.

Damit bietet das Anwesen nicht nur viel Platz, sondern ein langfristig tragfähiges Wohnkonzept für Familien, die heute und in Zukunft gemeinsam leben möchten.

Erdgeschoss – Wellness und Rückzug

Ca. 117 m²

Diese Ebene ist ganz dem Thema Erholung und Entspannung gewidmet. Herzstück ist der großzügige Wellnessbereich mit:

- Indoorpool
- Dampfbad
- Sauna
- Solarium
- komfortablen Duschmöglichkeiten
- separatem WC

Der angeschlossene Ruhebereich mit großzügigen Glasfronten schafft eine helle, angenehme Atmosphäre und führt direkt in den liebevoll gestalteten Vorgarten. Dort ergänzt ein rund **9,4 m² großes Saunahaus** das private Wellnessangebot.

Ein weiterer Raum mit rund **19 m²** und Kachelofen eignet sich ideal als gemütlicher Rückzugsort, Aufenthaltsraum oder flexibel nutzbarer Hobbybereich.

So entsteht ein außergewöhnlicher Ort für entspannte Stunden – ganz ohne das eigene Zuhause verlassen zu müssen.

1. Obergeschoss – Großzügiges Wohnen mit Gartenbezug

Ca. 173 m²

Das 1. Obergeschoss wurde im Jahr 2019 umfassend saniert und präsentiert sich modern, zeitgemäß und klar strukturiert.

Vom zentralen Vorraum aus gliedert sich die Wohnebene in zwei Bereiche.

Wohn- und Lebensbereich

Im linken Flügel befindet sich die offen gestaltete Wohnküche mit integriertem Wirtschaftsraum. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die rückwärtige Terrasse und in den weitläufigen Garten. **Die vorhandene Einbauküche ist nicht Bestandteil des Verkaufs.**

Angrenzend liegt das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offenem Kamin, das ebenfalls einen direkten Zugang in den Außenbereich bietet.

Ein rund **24 m² großer Wintergarten** erweitert den Wohnbereich um einen ganzjährig nutzbaren Raum. Eine elegante Wendeltreppe verbindet diesen Bereich mit dem 2. Obergeschoss.

Privater Bereich

Der rechte Flügel bildet den privaten Bereich dieser Etage. Drei zentral begehbare Zimmer können flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Ein großzügiges Tageslichtbadezimmer sowie ein separates WC mit Handwaschbecken ergänzen das Raumangebot.

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

2. Obergeschoss – Vielfalt mit Aussicht

Ca. 133 m²

Das 2. Obergeschoss eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: als zusätzliche Wohnebene, großzügiger Bürobereich oder Erweiterung des bestehenden Wohnraums.

Derzeit verfügt diese Etage über:

- eine offen gestaltete Hauptfläche mit rund 52 m²
- ein weiteres Zimmer mit ca. 23 m²
- einen Schwedenofen
- eine Galerie mit rund 7 m²
- ein Badezimmer

- einen nicht ausgebauten Dachboden

Über die auf der Galerie befindliche Wendeltreppe besteht eine direkte Verbindung zum Wintergarten im 1. Obergeschoss.

Der Dachboden bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet weitere Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum.

Großzügigkeit, schöne Aussicht und individuelle Gestaltungsspielräume machen diese Etage zu einem besonders vielseitigen Bereich des Hauses.

Separate Wohneinheit im Erdgeschoss

Ca. 60 m²

Auf Erdgeschossebene befindet sich eine eigenständige Wohneinheit mit rund 60 m², die derzeit über den Vorgarten separat betreten wird. Eine Verbindung mit der Hauptwohneinheit über das zentrale Stiegenhaus ist grundsätzlich möglich.

Raumaufteilung

- Vorzimmer
- separate Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum

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

Gerade im Rahmen eines Mehrgenerationenkonzepts stellt diese Wohnung einen besonderen Mehrwert dar. Der separate Zugang sowie die eigene Küche und das eigene Bad ermöglichen Angehörigen ein selbstbestimmtes Wohnen mit persönlichen Rückzugsräumen.

Gleichzeitig sorgt die Nähe zur Hauptwohneinheit für kurze Wege und erleichtert die gegenseitige Unterstützung im Alltag.

Alternativ eignet sich die Einheit als:

- Büro oder Praxis
- vermietbare Wohneinheit
- Gästebereich
- Erweiterung der Hauptwohneinheit

Kellergeschoss

Ca. 43 m²

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

Zwei Räume dienen der technischen Versorgung des Hauses. Hier befinden sich:

- die Gasheizung
- ein Allesbrenner
- die Solarunterstützung für die Warmwasseraufbereitung

- die Pooltechnik

Weitere Flächen bieten praktischen Nutz- und Stauraum.

Eine Besonderheit ist der rund **17 m² große Schutzraum** mit einem vorgelagerten, etwa **9 m² großen Vorraum**. Der Vorraum wird derzeit als Werkstatt genutzt, während der Schutzraum als Weinkeller ideale Bedingungen für die Lagerung edler Tropfen bietet.

Das Grundstück – Freiraum auf ca. 3.606 m²

Die außergewöhnliche Größe und Weitläufigkeit des Grundstücks ist eine echte Rarität. Rund 3.606 m² bieten ein Maß an Freiraum, Privatsphäre und Nutzungsmöglichkeiten, das in dieser Lage keine Selbstverständlichkeit mehr darstellt.

Der hinter dem Haus gelegene Grundstücksteil befindet sich in attraktiver Hanglage und ist von einem gewachsenen Mischwald geprägt. Dadurch erhält das Anwesen eine besondere landschaftliche Qualität und natürliche Atmosphäre.

Ob großzügige Spielflächen für Kinder, gärtnerische Projekte, der Anbau von eigenem Gemüse oder einfach der Wunsch nach Abstand und Ruhe – dieses Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.

Gleichzeitig genießen Sie ein besonderes Gefühl von Offenheit und Weite.

Garage und Stauraum

Die ca. **36 m² große Garage** bietet bequem Platz für zwei Fahrzeuge.

Zusätzlich stehen rund **15 m² praktischer Stauraum** für Fahrräder, Sportausrüstung, Gartengeräte oder persönliche Hobbys zur Verfügung.

Von der Garage aus erreichen Sie das Haus über wenige Stufen durch den weitläufigen Vorgarten.

Fazit

Diese Liegenschaft verbindet großzügiges Wohnen, familiäre Nähe und persönliche Rückzugsmöglichkeiten auf besondere Weise.

Zwei Wohneinheiten, flexible Raumreserven, ein privater Wellnessbereich und das außergewöhnlich große Grundstück schaffen ein Zuhause, das sich unterschiedlichsten Lebensmodellen anpasst.

Ein Anwesen für Menschen, die gemeinsam leben, individuell wohnen und langfristig planen möchten.

Hinweis

Wir ersuchen um Verständnis, dass im Rahmen der Online-Präsentation aus Diskretionsgründen und 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.

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.