

## MÖBLIERTE, EXKLUSIVE VILLA MIT POOL



**Objektnummer: 2281**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	5.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

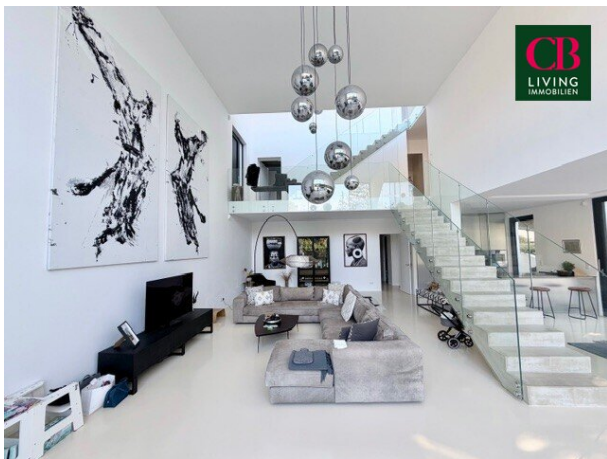
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

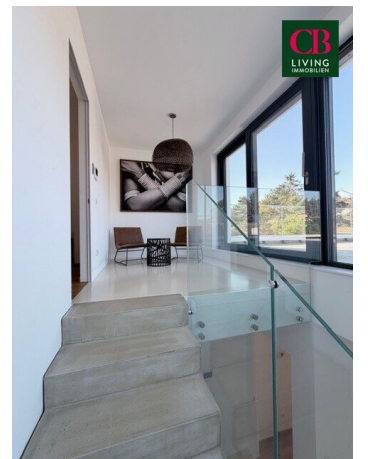
## Ihr Ansprechpartner



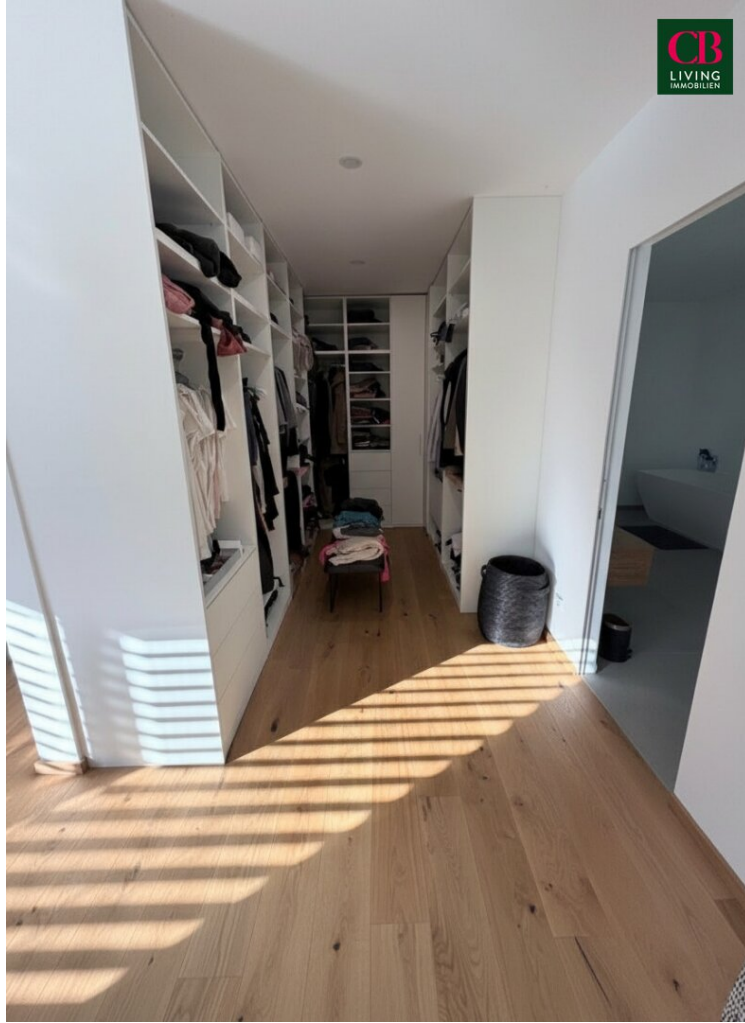
**Claus Breulmann**

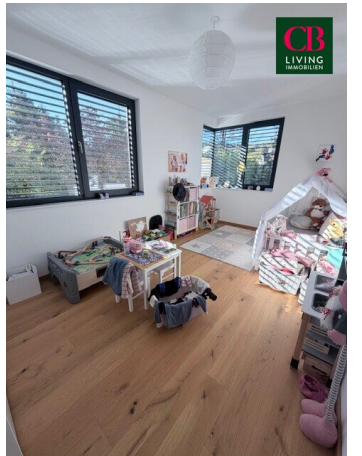
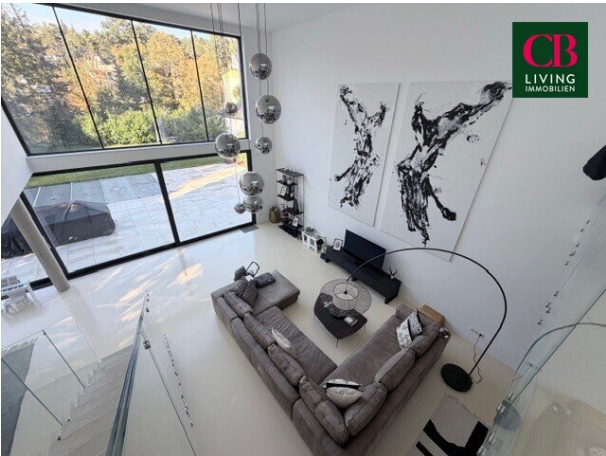
CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg

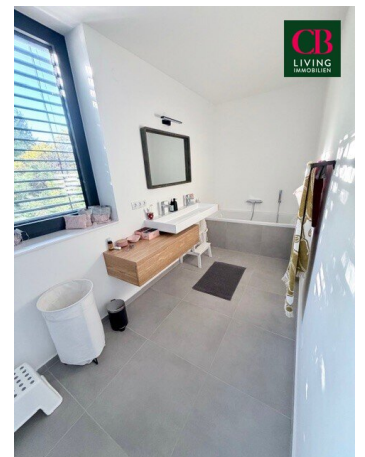
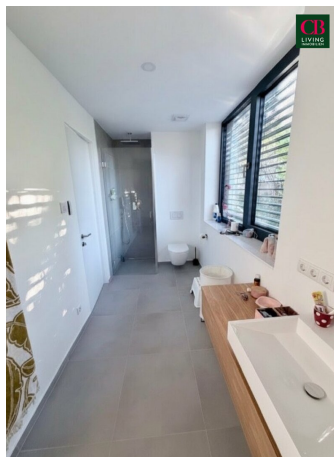


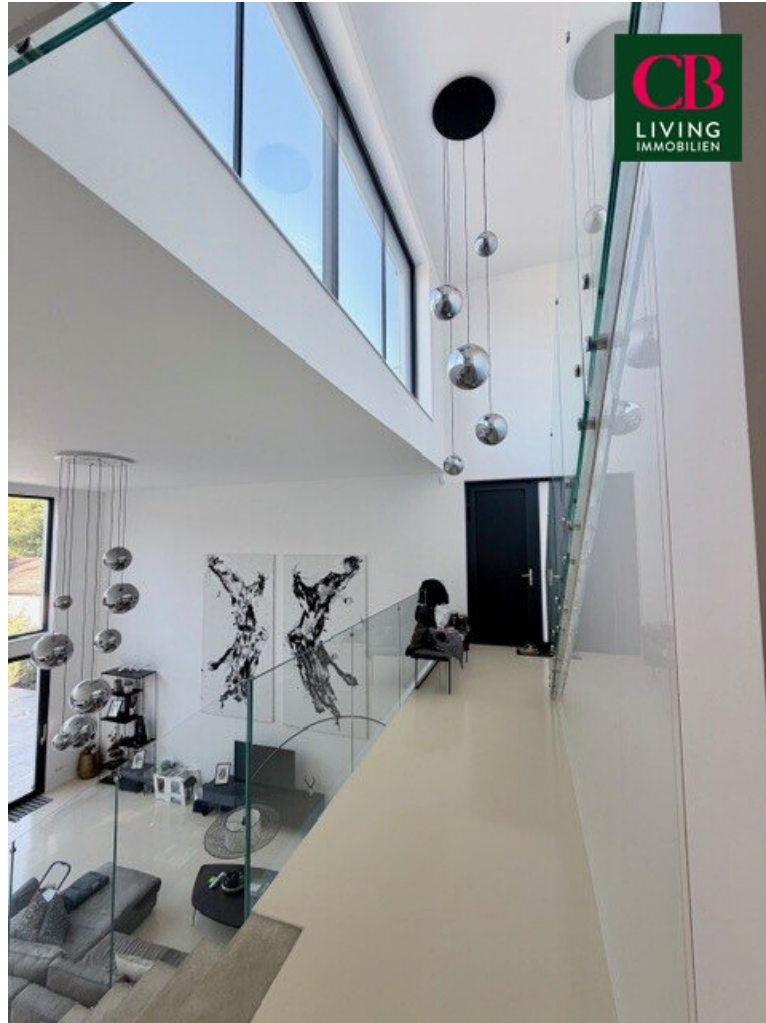














## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche, architektonisch beeindruckende Villa verbindet moderne Eleganz, Großzügigkeit und maximale Lichtdurchflutung auf höchstem Niveau.

Bereits beim Betreten eröffnet sich ein spektakulärer Wohnraum mit doppelter Raumhöhe, Galerieebene und imposanter Glasfront. Die offene Gestaltung schafft ein einzigartiges Wohngefühl aus Transparenz, Freiheit und Design.

Der fließende Übergang von Wohnbereich, Essplatz und Küche bildet das Herz des Hauses – perfekt für Familienleben ebenso wie für stilvolle Abende mit Gästen.

### Highlights

- ? Offener Wohnbereich mit XXL-Raumhöhe
- ? Galerie & Design-Treppe mit Glasgeländer
- ? Bodentiefe Fensterfronten
- ? Direkter Zugang zur Terrasse
- ? Sonnige Poollandschaft
- ? Hochwertige, moderne Ausstattung
- ? Ruhige, grüne Umgebung
- ? Klare, zeitlose Architektur

### Wohnen & Essen

Der großzügige Wohnbereich beeindruckt mit seiner Weite und der spektakulären Fensterfront über zwei Etagen. Licht durchflutet jeden Winkel.

Der Essplatz liegt unmittelbar an der Terrasse und verbindet Innen- und Außenbereich auf elegante Weise. Ideal für Sommerabende oder entspanntes Frühstück mit Blick ins Grüne.

## **Außenbereich**

Die weitläufige Terrasse mit Pool wird zum privaten Rückzugsort. Hier genießt man Ruhe, Sonne und maximale Privatsphäre.

Ob Relaxen auf der Liege, Dinner im Freien oder Pooltime mit der Familie – diese Fläche erweitert den Wohnraum perfekt nach draußen.

## **Architektur & Stil**

Klare Linien, Glas, Offenheit und hochwertige Materialien verleihen dem Haus einen internationalen Villencharakter. Modern, luxuriös und dennoch warm und wohnlich.

Ab September steht diese Immobilie zur Verfügung.

Separate Kosten:

Wasser, Strom - nach Verbrauch

Gemeindekosten 590 EUR

ORF 190 EUR

Ein und Auswinterrung vom Pool etwa 1000 EUR

A1 60 EUR / Monat

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <3.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <8.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap