

## **Exklusives Einfamilienhaus mit großem Pool und Fernsicht**



**Objektnummer: 6352/2616**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	176,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	257,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	34,54 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	1.790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,46 €
<b>Heizkosten:</b>	50,00 €
<b>USt.:</b>	29,15 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mario Zenaty**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 664 8171051

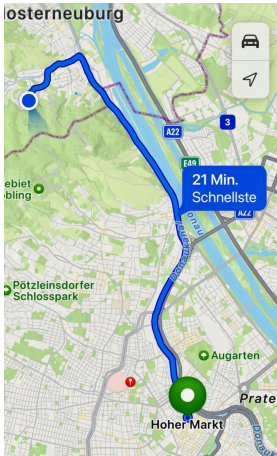
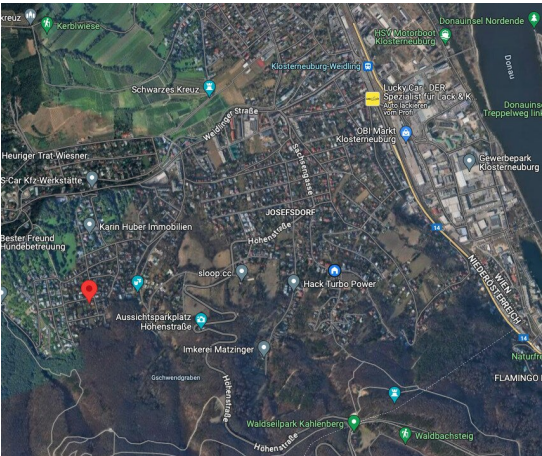




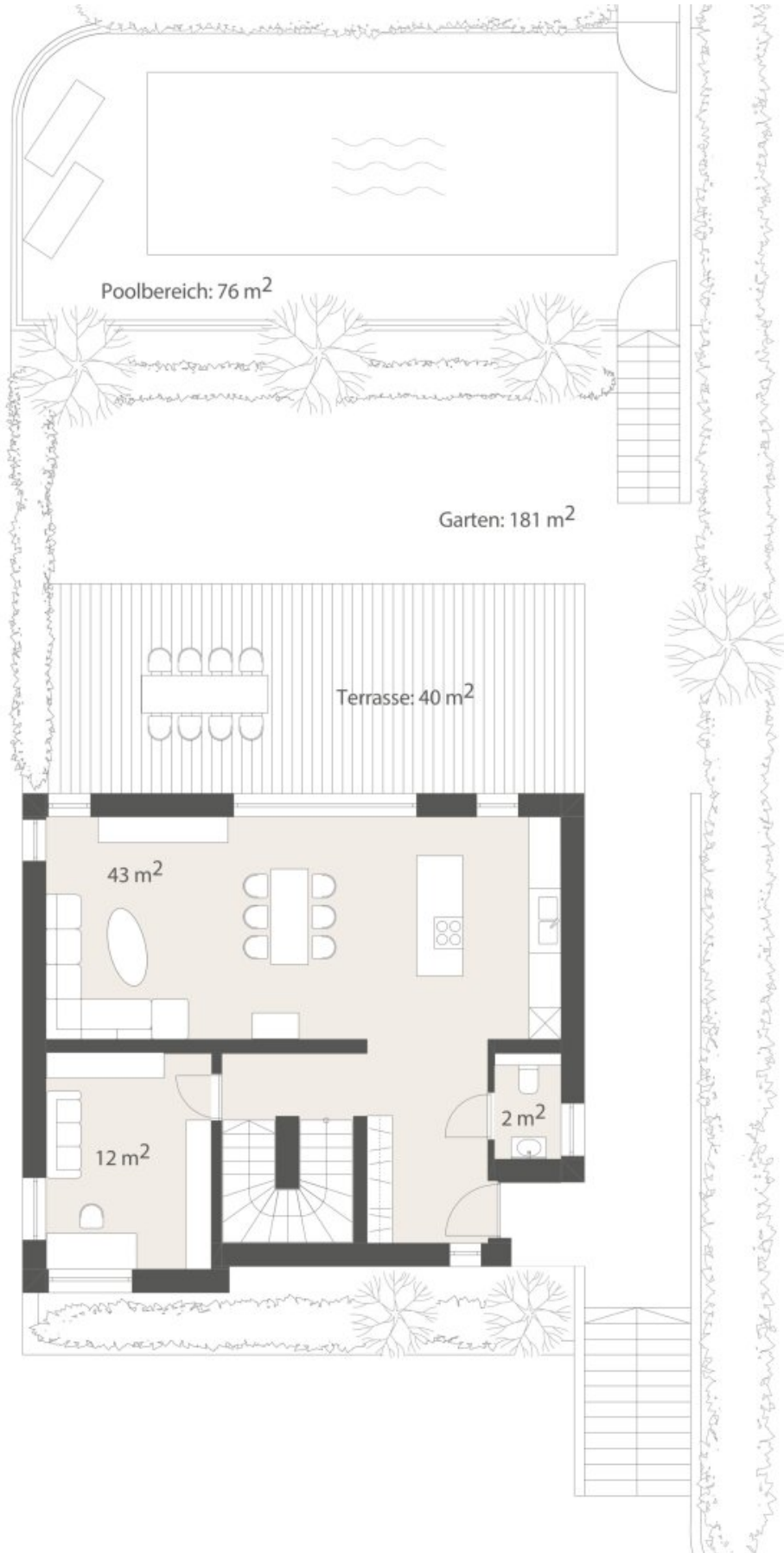


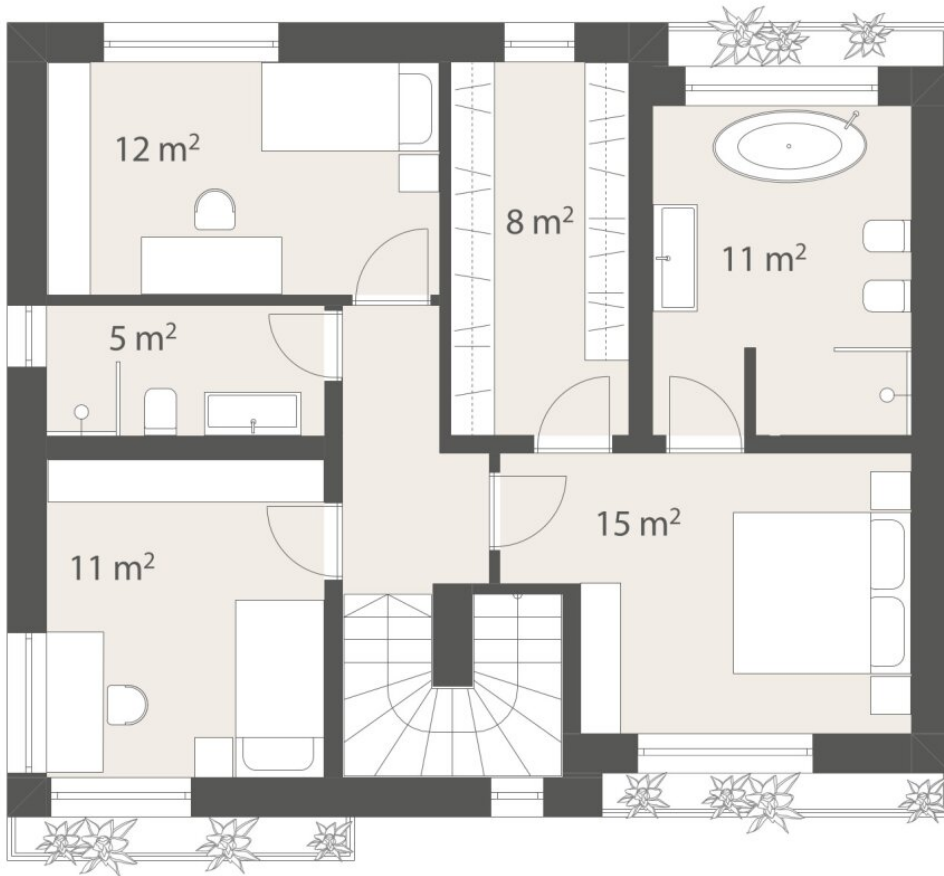


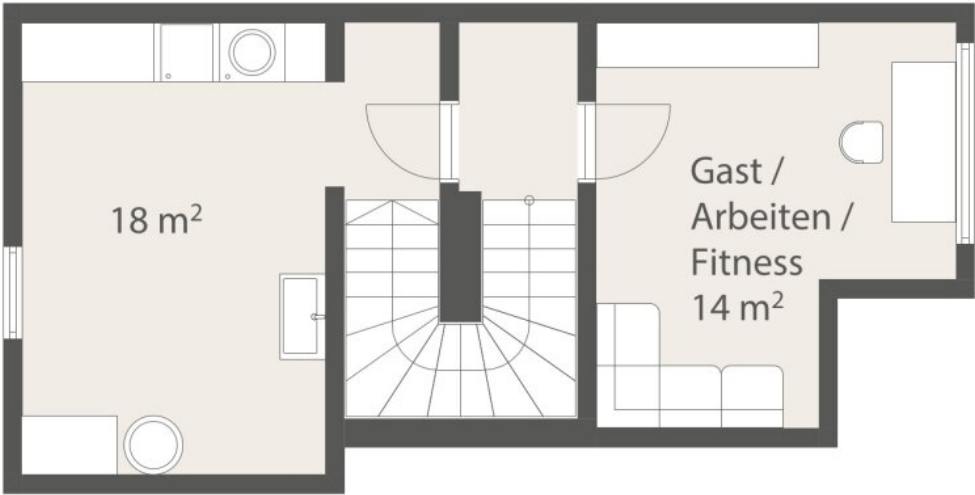




Jasmingasse 34A  
3400 Klosterneuburg  
EG







## Objektbeschreibung

Dieses exklusive neue Einfamilienhaus in traumhafter Grünruhelage in Klosterneuburg an der Grenze zu Wien bietet Ihnen das ultimative Wohngefühl inmitten der Natur. Mit einer großzügigen Nutzfläche von 6 Zimmern auf rund 176m<sup>2</sup> und einer atemberaubenden 40m<sup>2</sup> Südterrasse wird Ihr neues Zuhause zum entspannenden Rückzugsort in Premiumqualität, den Sie sich schon immer gewünscht haben. Genießen Sie in der warmen Jahreszeit die herrliche Abkühlung im Pool welches mit einer Länge von 9 Metern auch zum entspannten Schwimmen einlädt.

Tauchen Sie ein in die Welt des modernen Wohnens und genießen Sie die perfekte Gestaltung dieses lichtdurchfluteten freundlichen Neubaus, der Ihnen mit einer Raumhöhe von knapp 2,70 Meter und Blick ins Grüne das Gefühl von Weite und Freiheit vermittelt. Der hochwertige Eichenparkettboden unterstreicht den modernen und freundlichen Charme dieses Hauses, während die rahmenlosen, raumhohen weißen Innentüren eine nahtlose Verbindung der Räume schaffen.

Das Herzstück dieses Anwesens für Ihren Paar- und Familienalltag bildet im Erdgeschoß der großzügige 52m<sup>2</sup> große offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit einer maßgeschneiderten Tischlerküche, hochwertigen Einbaugeräten und einem freistehenden Küchenblock. Dieser Bereich bietet durch alle bodengleichen Fenster und Terrassentüren einen entspannenden Blick ins Grüne und Sie gelangen nahtlos auf gleicher Ebene auf die 42m<sup>2</sup> große südlich ausgerichtete Terrasse mit hochwertigem Ipeholz.

Dort genießen Sie sonnige Tage und laue Sommerabende mit Ihren Liebsten umgeben von blühenden Blumen, Sträuchern und grüner Wiesen – ein Ort, der pure Erholung verspricht. Der pflegeleichte Garten mit rund 200m<sup>2</sup> bietet eine ebene Wiesenfläche und elegante naturverbundene Gestaltung mit Natursteinen. So leben Sie ohne großem Aufwand für die Gartenpflege mitten im Grünen und haben mehr Zeit, ihr Zuhause, die Natur und das fröhliche Vogelgezwitscher als einen Ort der Entspannung, Erholung und Lebensfreude zu nutzen.

Mit insgesamt 5 Zimmern auf zwei Ebenen, 2 Bädern im Obergeschoss und einem Tages-WC im Erdgeschoss bietet dieses Haus genügend Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Zusätzlich steht Ihnen ein weiterer 6. Raum mit Tageslicht im Wohnkeller des Hauses zur Verfügung, den Sie als Arbeits-, Gäste-, Fernseh- oder Spielzimmer oder als Fitnessraum nutzen können. Die hellen und freundlichen Zimmer laden zum Verweilen ein und versprühen eine angenehme Atmosphäre, die Sie jeden Tag aufs Neue "Willkommen zuhause" heißt. Genießen Sie Rückzug und Privatsphäre in Ihrem Master Bedroom Bereich im Obergeschoß, mit eigenem Schrankraum und en suite Badezimmer mit bodengleicher Regendusche und eingelassener Badewanne. Gönnen Sie sich am Morgen noch ein paar Minuten des entspannten Aufwachens mit Blick in die Ferne und auf die grünen Felder des gegenüber liegenden Buchbergs für einen positiven Start in Ihren Tag.

Dieses mit mineralischen Baumaterialien errichtete und gedämmte Haus sorgt für ein behagliches Wohnklima und wird nachhaltig und dank einer sehr leistungsfähigen Erdwärmepumpe in 90 Metern Tiefe außergewöhnlich kostengünstig durch eine Fußbodenheizung geheizt. Im Sommer sorgt das gleiche System für ein angenehmes Raumklima dank der eingebauten Deckenkühlung. Die laufenden Kosten für die Kühlung und Beheizung ihres Traumhauses sind extrem niedrig und sind aktuell auf rund €60,- pro Monat geschätzt.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Kindergarten und Volksschule, außerdem gibt es ein öffentliches Gymnasium mit internationalem Zweig und IB (International Baccalaureat) Abschluss mit ausgezeichnetem Ruf sowie ein privates Gymnasium. Klosterneuburg bietet neben sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs ein eigenes Krankenhaus und eine große Anzahl an Sport- und Freizeiteinrichtungen zu Land und am Wasser. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie rasch über die zweispurige B14 innerhalb von 20-25 Minuten. Mit ihrem PKW parken Sie ohne lästiges Parkplatzsuchen direkt vor Ihrer Haustüre, Starkstromanschlüsse für E-Ladestationen sind vorhanden.

Das Pool ist im angeführten Kaufpreis NICHT enthalten und kann vom Eigentümer langfristig und zur exklusiven Nutzung gepachtet werden. Auf Wunsch kann das Pool auch um einen zusätzlichen Kaufpreis von €90.000,- im Eigentum erworben werden.

Gerne stehe ich Ihnen als Klosterneuburger auch für alle sonstigen Fragen rund um unsere schöne Stadt am Fuße des Kahlenbergs zur Verfügung.

## ERDGESCHOSS

Überdachter Windfang, Eingangsbereich, Tages-WC, Arbeitszimmer, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich, ebener Ausgang auf die Südterrasse

## OBERGESCHOSS

2 Kinderzimmer, Badezimmer, Wäsche-Abwurfschacht, Master Bedroom mit Schrankraum und en suite Badezimmer

## KELLERGESCHOSS

Wohnkeller-Zimmer mit großem Tageslichtfenster und 2,55 Meter Raumhöhe nutzbar als Fitness-, Spiel-, Arbeits-, Fernseh- oder Gästezimmer, Technikraum / Waschküche,

## TECHNISCHE HIGHLIGHTS

Eingangstüre mit Fingerprint-Verschlusssystem, A1 Telefon- und Internetanschluss inklusive

LAN-Verkabelung in den Zimmern, Einzelraum-Temperaturregelung, vorbereitete Technik und Verkabelung für Decken-Beamer / Heimkino, Stromanschlüsse für Aussen-Wallboxen zum Laden von Elektrofahrzeugen, vorbereitete Verrohrung und Kabelauslässe für eine Alarmanlage, Beschattung durch Unterputz versenkte elektrische Raffstores an den südlich und westlich ausgerichteten Fenstern.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <4.000m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap