

# **Eine Villa voller Seele, Geschichte und zeitloser Eleganz**



**Objektnummer: 2302**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1878
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	420,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ronald Rybin

CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg

T +43 6767779090  
H +43 6767779090

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













CB  
LIVING  
IMMOBILIEN



CB  
LIVING  
IMMOBILIEN



CB  
LIVING  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

Manche Häuser beeindrucken.

Andere berühren.

Diese außergewöhnliche Villa aus dem Jahr 1878 ist weit mehr als eine Immobilie, sie ist ein Ort voller Atmosphäre, Charakter und gelebter Geschichte. Eingebettet in ein großzügiges Grundstück mit insgesamt 3.587 m<sup>2</sup> vereint dieses Anwesen historische Schönheit mit stilvoller Wohnkultur und einer selten gewordenen Liebe zum Detail.

Die herrschaftliche Villa präsentiert sich mit einer Wohnfläche von rund 350 m<sup>2</sup> inklusive Gästehaus sowie einem zusätzlich ausbaubaren Dachboden mit ca. 70 m<sup>2</sup>, ein Refugium für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Authentizität, Großzügigkeit und Ästhetik legen.

Bereits beim Betreten spürt man den unverwechselbaren Charme vergangener Epochen: originale Fenster und Türen mit historischen Beschlägen, prachtvolle Doppelflügeltüren, edle Echtholzparketten und zahlreiche erhaltene Originalelemente erzählen von der Seele dieses Hauses. Jeder Raum wirkt wie ein harmonisches Zusammenspiel aus Geschichte, Stil und Wohngefühl.

Der architektonisch gelungene Zubau des renommierten Architekten Stelzhammer verbindet historische Substanz mit modernem Komfort auf elegante Weise. Herzstück des Wohnbereichs ist die exklusive Designerküche mit hochwertigen Gaggenau-Geräten, geschaffen für Menschen, die Genuss, Design und Qualität lieben.

Warme Lichtstimmungen, offene Räume und der stilvolle Kamin schaffen eine Wohnatmosphäre voller Geborgenheit und Eleganz. Ergänzt wird das Ensemble durch einen

stimmungsvollen Weinkeller, eine Sauna, einen Pool sowie eine separate Einlegerwohnung mit eigenem Eingang, ideal für Gäste, Familie oder als diskreter Arbeitsbereich.

Ergänzend zur beeindruckenden Hauptvilla bietet das Anwesen ein eigenständiges Gästehaus mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das Privatsphäre und Komfort für Besucher, Familie oder auch ein unabhängiges Arbeiten ermöglicht.

Ein besonderes Highlight ist der stilvolle Weinkeller mit ca. 28 m<sup>2</sup>, der nicht nur funktional, sondern auch atmosphärisch ein echtes Juwel für Genießer darstellt.

Darüber hinaus eröffnet der Dachboden mit ca. 50–60 m<sup>2</sup> zusätzliches Potenzial für individuellen Ausbau. Besonders hervorzuheben ist hier der noch original erhaltene Dachstuhl der historischen Villa, der dem Raum eine außergewöhnliche Authentizität und architektonische Qualität verleiht.

Die Außenbereiche laden dazu ein, das Leben in seiner schönsten Form zu genießen:

Die südwestlich ausgerichtete Villa verwöhnt mit Sonne bis in die Abendstunden, während die westseitige Poolterrasse und die Terrasse des Gästehauses ein unvergleichliches Gefühl von Ruhe und Privatsphäre vermitteln. • Frühstücksterrasse ca. 10 m<sup>2</sup>

- Poolterrasse ca. 25 m<sup>2</sup>
- Gästehaus-Gartenterrasse ca. 20 m<sup>2</sup>

Das Grundstück gliedert sich in:

- **1.764 m<sup>2</sup> Bauland**

Widmung: BW, offen, BGL I–II

- **1.823 m<sup>2</sup> Grünland**

Besonders hervorzuheben ist, dass die Villa trotz ihres historischen Ursprungs **nicht unter**

**Denkmalschutz** steht, eine seltene und wertvolle Freiheit für zukünftige Eigentümer.

Ein zusätzlicher, äußerst attraktiver Mehrwert:

Ein Garagenbau an der Straßenfront wäre jederzeit möglich. Damit eröffnet sich die perfekte Gelegenheit, einen stilvollen Platz für die „heilige Kuh“ zu schaffen, elegant integriert und passend zum Charakter dieses besonderen Anwesens.

Dieses Anwesen ist kein gewöhnliches Zuhause.

Es ist ein Ort für Menschen mit Sinn für Schönheit, Geschichte und echte Wohnkultur. Ein Haus, das man nicht nur bewohnt, sondern erlebt.

### **Mit einem Wort: Liebe zum Detail.**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <7.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap