VILLA VOLLER GESCHICHTE UND ZEITLOSER ELLEGANZ !!



Objektnummer: 2302

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1878
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	350,00 m²
Nutzfläche:	420,00 m²
Kaufpreis:	4.250.000,00 €

Provisionsangabe:

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.


















I LOVE YOU






































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 m² 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 m² inklusive Gästehaus sowie einem zusätzlich ausbaubaren Dachboden mit ca. 70 m², 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 m² Wohnfläche, das Privatsphäre und Komfort für Besucher, Familie oder auch ein unabhängiges Arbeiten ermöglicht.
Ein besonderes Highlight ist der stilvolle Weinkeller mit ca. 28 m², der nicht nur funktional, sondern auch atmosphärisch ein echtes Juwel für Genießer darstellt.
Darüber hinaus eröffnet der Dachboden mit ca. 50–60 m² 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 m²

• Poolterrasse ca. 25 m²

• Gästehaus-Gartenterrasse ca. 20 m²

Das Grundstück gliedert sich in:

• **1.764 m² Bauland**

Widmung: BW, offen, BGL I–II

• **1.823 m² 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.

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