ÖLBERG !! GROSSE FAMILIENVILLA MIT FERNBLICK



Objektnummer: 2303

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m²
Nutzfläche:	320,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,82
Gesamtmiete	6.500,00 €
Kaltmiete (netto)	6.500,00 €
Kaltmiete	6.500,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Helga Macho

CB Living Immobilien GmbH













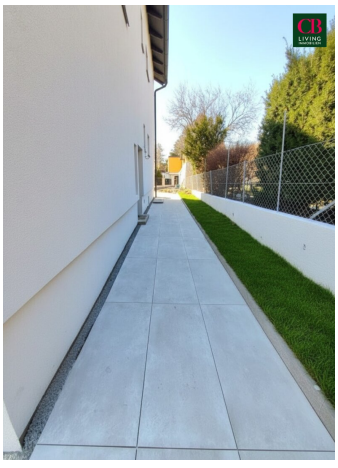




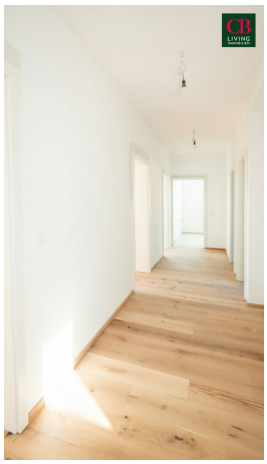


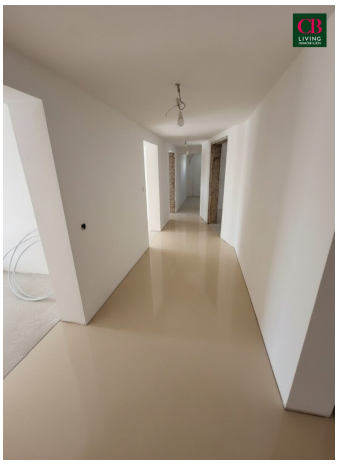












Objektbeschreibung

Exklusive Liegenschaft am Ölberg mit traumhaftem Ausblick

Diese äußerst interessante Liegenschaft befindet sich in bester Lage am Ölberg und garantiert einen unvergleichlichen Blick auf Klosterneuburg, das Stift sowie bis hin nach Wien.

Der knapp 800 m² große, nahezu ebene und liebevoll angelegte Garten bietet ausreichend Platz für ein Pool mit herrlicher Aussicht.

Das Haus wurde sehr aufwändig und umfassend saniert. Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

- Erneuerung der Elektrik, Fassade, Fenster, Sanitäranlagen und des Dachs
- Verlegung von Fußbodenheizungen in sämtlichen Böden mit neuen Belägen
- Installation einer modernen Luftwärmepumpe
- Gestaltung des Außenbereichs mit schönen, modernen Böden
- Vergrößerung der alten Terrasse mit Abgang in den Garten

Der lichtdurchflutete Keller ist ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattet und mit strapazierfähigen Epoxiharzböden versehen – ideal für Hobby- oder Fitnessräume.

Der ausgebaute Dachboden verfügt über ein zusätzliches Badezimmer mit WC und kann als Schlafraum, Kinderfreiraum oder Gäste- bzw. Hobbyzimmer genutzt werden.

Im Vorgarten besteht die Möglichkeit zur Errichtung eines Carports.

Raumaufteilung:

- Erster Stock: Wohn- und Essbereich mit traumhaftem Blick Richtung Stift und Wien, Küche, Abstellraum, Gäste-WC

- Zweiter Stock: Schlafbereich mit 2 Kinderzimmern, Kinderbad sowie Elternschlafzimmer mit begehbarer Garderobe und Badezimmer

- Dachgeschoss: Ausgebauter Wohnraum mit Badezimmer

- Keller: Heller, durch Fenster belichteter Bereich mit Stauraum, Sauna, Kraftkammer und Vorratsräumen

Diese Liegenschaft vereint erstklassige Lage, hochwertige Sanierung und durchdachte Raumaufteilung – ideal für anspruchsvolles Wohnen mit bester Aussicht.

Das Pool und die eingerichteten Räume sind KI Fotos !!

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 <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap