

**Einzigartiges Wohnerlebnis am Ölberg | NEUBAU-VILLA  
mit Pool und wunderschönem Ausblick | ERSTBEZUG  
2027**



**Objektnummer: 7005/667**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	717,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.960.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Verena Brand**

VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4  
1130 Wien

T 0660 1990619





# Objektbeschreibung

## **PREMIUM HOME COLLECTION - Exklusive Erstbezug-Villen in ausgewählten Premiulagen**

Entdecken Sie die PREMIUM HOME COLLECTION – einer einzigartigen Kollektion hochwertiger Neubau-Villen an sorgfältig ausgewählten Premiumstandorten. Hier verbinden sich erstklassige Lagen, anspruchsvolle Architektur und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

## **Wählen Sie Ihre Traumresidenz – maßgeschneidert aus einer Kollektion exklusiver Villen**

Die PREMIUM HOME COLLECTION eröffnet Ihnen die Möglichkeit, aus exklusiven Villenkonzepten an ausgewählten Standorten zu wählen. Ob puristische Architektur, zeitlose Eleganz oder mediterranes Flair – jede Villa überzeugt durch eine unverwechselbare Designsprache, durchdachte Grundrisse und ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Dabei erwerben Sie nicht nur eine exklusive Erstbezug-Villa, sondern gestalten Ihr zukünftiges Zuhause aktiv mit. Je nach Projektstand können Sie wesentliche Entscheidungen hinsichtlich Architektur, Ausstattung, Materialien und Ausstattungsdetails treffen und so Ihre persönlichen Wohnvorstellungen verwirklichen.

## **Wohnen als Ausdruck von Persönlichkeit**

Jede Villa wird von einem Generalunternehmer mit höchstem Anspruch an Qualität, Ästhetik und Komfort errichtet. Hochwertige Materialien, modernste Gebäudetechnik und sorgfältig ausgewählte Ausstattungsdetails schaffen ein Wohnambiente, das Luxus, Funktionalität und zeitlose Wertigkeit harmonisch vereint.

Ein zusätzliches Highlight ist die Möglichkeit für unsere Kunden, ihre individuellen Sonderwünsche in den Gestaltungsprozess einzubringen. Ob es sich um eine private Wellness-Oase, ein riesige Tiefgarage oder einen beeindruckenden Weinkeller handelt - Ihre Träume werden in die Realität verwandelt.

## **Maßgeschneiderte Villen in Bestlagen**

Die PREMIUM HOME COLLECTION richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen: eine hochwertige Neubau-Villa in einer der begehrtesten Wohnlagen, kombiniert mit der Freiheit, Stil, Ausstattung und Wohngefühl nach den eigenen Vorstellungen mitzugestalten.

Mit Erfahrung, Feingefühl und Expertise im Premiumsegment begleiten wir Sie auf dem Weg zu Ihrer Traumvilla - individuell geplant, hochwertig umgesetzt und in besten Lagen gelegen.

## **Einzigartiges Wohnerlebnis am Ölberg | NEUBAU-VILLA mit Pool und wunderschönem Ausblick | ERSTBEZUG 2027**

In Bestlage am Ölberg präsentiert sich diese Villa, ein einzigartiges Wohnjuwel, das die Grenzen des modernen Stils in der zeitgenössischen Architektur neu definiert. Mit ihren klaren Linien und minimalistischem Design ist die Villa ein Paradebeispiel für Luxus und Moderne und bietet ein Höchstmaß an Komfort und qualitativ hochwertiger Ausstattung. Das klare, minimalistische Design wird durch die bodenbündigen Panorama-Schiebefenster betont, die die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich verschwimmen lassen.

Ein offenes Wohnkonzept verbindet den lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich und die moderne Küche miteinander. Die state-of-the-art Küche ist mit erstklassigen Geräten und hochwertigen Oberflächen ausgestattet und bildet den Mittelpunkt für kulinarische Kreationen. Der geräumige Wohnbereich fließt nahtlos in die spektakulären Terrassenflächen über, das Tageslicht durchflutet die großzügigen Räume und betont die offenen Grundrisse, die ein Gefühl von Großzügigkeit und Freiheit vermitteln.

Der Garten vereint die natürliche Schönheit der Umgebung mit mediterraner Gestaltung. Eine Sonnenterrasse lädt dazu ein, die warmen Strahlen der Sonne zu genießen und den Blick über die liebevoll angelegten Grünflächen bis in die Ferne in die umliegende Natur schweifen zu lassen. Hier finden Sie Raum für Entspannung und Erholung, sei es bei einem gemütlichen Frühstück im Freien oder einem abendlichen Barbecue mit Freunden und Familie. Als besonderes Highlight präsentiert sich der Outdoorpool, der mit seiner klaren Formensprache und dem modernen Design das Herzstück der Liegenschaft bildet. Die spiegelnde Wasseroberfläche verleiht dem Ambiente eine ruhige, fast meditative Atmosphäre und unterstreicht den exklusiven Charakter dieses einzigartigen Anwesens.

Die Schlafzimmer sind Rückzugsorte der Ruhe und Privatsphäre und bieten mit einem Badezimmer en suite einen Hauch von SPA-ähnlichem Luxus und Komfort.

Im Kellergeschoss werden Ihnen unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten für Freizeit und Unterhaltung geboten. Hier finden Sie Raum für ein privates Fitnessstudio oder ein Heimkino.

Diese Villa ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist eine Ode an einen modernen Lebensstil, der Raum für Ihre Träume und Ambitionen schafft.

Willkommen in Ihrer neuen Residenz, wo jedes Detail mit Bedacht ausgewählt wird, um Ihnen ein Leben in vollendeter Harmonie und Zufriedenheit zu ermöglichen.

## **Die Highlights auf einem Blick:**

Folgender Leistungsumfang ist im Kaufpreis inkludiert:

- ERSTBEZUG-NEUBAU-VILLA - Schlüsselfertig (Ausstattung nach Sonderwunsch möglich)
- Ziegelmassive Bauweise
- Hochwertige Panoramafenster (Holz-Alu) mit Mehrfachverglasung und außenliegendem Sonnenschutz
- Heizung mittels hochwertiger Wärmepumpe und Fußbodenheizung - eine ökologische Alternative mit geringen Betriebskosten
- Klimaanlage
- Lichtdurchflutete Living Area mit offenem Kamin
- Masterbedroom mit Badezimmer en Suite und begehbare Garderobe
- 3 weitere Schlafzimmer
- 2 weitere Badezimmer
- Edle Echtholz-Parkettböden
- großformatige Steinböden im Bad und WC
- Moderne Sanitärausstattung
- Sicherheitstüre, Alarmanlage, Überwachungskamera
- Outdoor-Pool
- Doppelgarage inkl. E-Ladestation

**Zudem ist es auch möglich Ihre Sonderwünsche betreffend Grundrissgestaltung und**

## **Ausstattung zu verwirklichen.**

Wir haben bereits in der Planungsphase mit der Vermarktung dieser Immobilie begonnen, um unseren Kunden die einzigartige Gelegenheit zu bieten, aktiv an der Gestaltung des Grundrisses und der Hausansicht teilzuhaben. Nutzen Sie diese exklusive Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause nach Ihren individuellen Vorstellungen zu formen und treffen Sie jetzt die richtige Entscheidung für eine Investition in Ihre persönliche Wohnqualität.

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.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap