

Stilvolle Doppelhaushälfte im Sachsenviertel von Klosterneuburg



Objektnummer: 8014/383

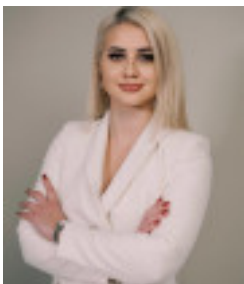
Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,12 m ²
Nutzfläche:	174,28 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	170,00 m ²
Keller:	48,16 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	1.159.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic















Objektbeschreibung

Manche Immobilien beeindrucken durch Größe. Andere durch Lage. Und dann gibt es jene seltenen Häuser, die etwas viel Wertvolleres schaffen: ein Gefühl.

Diese elegante Doppelhaushälfte liegt eingebettet im begehrten Sachsendorf von Klosterneuburg – ruhig, grün und angenehm zurückgezogen in einer Sackgasse. Schon beim Ankommen entsteht der Eindruck von Privatheit, Klarheit und Understatement. Kein lauter Auftritt, sondern eine feine, selbstverständliche Eleganz.

Das Haus präsentiert sich mit ca. 126 m² Wohnfläche und insgesamt ca. 174 m² Nutzfläche inklusive ausgebautem Kellerbereich. Die Liegenschaft verfügt über insgesamt fünf Zimmer, wobei je nach Bedarf bis zu vier Schlafzimmer realisiert werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei Badezimmer sowie drei Toiletten – ein besonders komfortables Detail für Familien, Gäste oder ein großzügiges Wohnkonzept. Die Süd-/West-Ausrichtung, der liebevoll gestaltete Garten sowie die Dachterrasse schaffen ein Wohngefühl, das weit über klassische Quadratmeter hinausgeht.

Der erste Schritt ins Haus bestätigt diesen Eindruck. Hochwertiger Marmor, eine klare Raumführung und sorgfältig gewählte Details schaffen einen Empfang, der sofort Stil vermittelt. Alles wirkt durchdacht, gepflegt und harmonisch – als hätte hier jedes Material ganz selbstverständlich seinen Platz gefunden.

Im Erdgeschoss entfaltet sich das Herzstück des Hauses: ein offener Wohn- und Essbereich, der Wärme und Architektur mühelos verbindet. Großzügige Verglasungen holen das Licht tief in den Raum, der edle Parkettboden bringt Behaglichkeit, während der freistehende Design-Kamin mit drei Sichtfenstern einen besonderen Mittelpunkt setzt. Er ist kein bloßes Ausstattungsdetail, sondern eine Bühne für Atmosphäre – für ruhige Winterabende, lange Gespräche und diesen Moment, in dem ein Raum plötzlich Seele bekommt.

Und dann öffnet sich das Haus nach draußen.

Vom Wohnbereich gelangt man direkt in den liebevoll komponierten Außenbereich – und genau hier beginnt dieses besondere Gefühl, das man sonst eher aus mediterranen Hideaways kennt. Die Terrasse wirkt wie eine stilvolle Verlängerung des Wohnraums: sonnig, geschützt und angenehm privat.

Als besonderes Highlight fügt sich der hochwertige Armstark Swim Spa in dieses Ambiente ein. Mit Gegenstromanlage und Massagedüsen verbindet er Bewegung, Entspannung und Exklusivität auf eine Weise, die das Lebensgefühl dieses Hauses perfekt unterstreicht. Man muss nicht wegfahren, um anzukommen. Die harmonische Bepflanzung und die durchdachte Gartengestaltung schaffen eine Kulisse, die sofort entschleunigt.

Hier wird aus Alltag ein kleines Ritual. Der erste Kaffee im Freien. Ein warmer Abend mit Freunden. Ein ruhiger Sonntag zwischen Grün, Licht und Privatsphäre. Der Garten ist nicht bloß Außenfläche, sondern ein privater Rückzugsort mit Urlaubscharakter.

Die großzügige Terrasse mit elektrischer Markise über die gesamte Hausfront und integrierter Beleuchtung wird zum erweiterten Wohnzimmer im Freien. Der Außenbereich ist mit einer Bewässerungsanlage hochwertig gestaltet und verbindet Ästhetik mit angenehmer Alltagstauglichkeit.

Die offen integrierte EWE-Küche fügt sich elegant in das Wohnkonzept ein. Hochwertige Materialien, Nirosta-Elemente, integrierte Deckenspots und ausgewählte AEG/Electrolux-Geräte verleihen ihr eine moderne Note. Dampfgarer, Teppanyaki-Grillplatte, Kompaktbackofen mit Mikrowellenfunktion, Apotheker-Hochschrank sowie ein Zentralstaubsaugeranschluss in der Sockelleiste zeigen: Dieses Zuhause wurde nicht nur schön geplant, sondern auch intelligent.

Auch die oberen Ebenen erzählen diese Geschichte weiter. Im Obergeschoss befinden sich drei vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Schlafbereich, Kinderzimmer, Homeoffice oder Ankleide.

Das Badezimmer präsentiert sich wie ein privater Spa-Moment im Alltag: Marmorverfliesung, Doppelwaschtisch mit Nussholzverbau, große Glas-Eckdusche mit Regendusche, Handtuchheizkörper, Fußbodenheizung und indirekte Beleuchtung schaffen eine Atmosphäre, die hochwertig, ruhig und zeitlos wirkt. Besonders praktisch: der diskret integrierte Wäscheschacht direkt in den Technikraum.

Das Dachgeschoss schenkt dem Haus eine weitere besondere Ebene. Hell, luftig und mit direktem Zugang zur Dachterrasse, eignet sich dieser Bereich ideal als Master Suite, Atelier, Arbeitszimmer oder persönlicher Rückzugsort. Auch hier sorgen Parkettboden, Außenrollladen und Klimaanlage für ein hochwertiges Wohngefühl.

Die Dachterrasse mit elektrischer Markise, Strom- und Wasseranschluss eröffnet einen besonderen Rückzugsort – ein Platz für den ersten Kaffee im Morgenlicht, ein Glas Wein in der Abendsonne und jene stillen Augenblicke, in denen der Blick über die Weinreben schweift.

Selbst der Keller wurde mit Anspruch gestaltet. Voll ausgebaut und verfliest, bietet er neben Technik- und Lagerräumen auch einen Hobbybereich sowie einen eigenen Wellnessbereich mit großer Dusche, Waschbecken, TV-Anschluss und Armstark-Infrarotkabine für zwei Personen. Hier wird aus Funktion ein echtes Extra.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch insgesamt drei Stellplätze – ein wertvolles Detail, das im Alltag zusätzlichen Komfort bietet und das Gesamtpaket perfekt ergänzt.

Technisch überzeugt die Liegenschaft mit zahlreichen Ausstattungsmerkmalen, die man nicht

immer sieht, aber täglich spürt: Sicherheitseingangstüre, Alarmanlage mit Kontakten an Fenstern und Türen, Glasbruchsensoren im Wohnzimmer, zusätzliche Fenstersicherungen, elektrische Außenrollläden auf der Westseite, Klimaanlage, Zentralstaubsaugeranlage, Gaszentralheizung, Entkalkungsanlage sowie eine Photovoltaikanlage. Das Haus wird unmöbliert übergeben. Die hochwertige Einbauküche verbleibt im Haus, sowie der Badezimmerverbau.

Die Lage rundet dieses Gesamtbild ab. Das Sachsenviertel zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen Klosterneuburgs – ruhig, charmant und grün, zugleich bestens angebunden. Lebensmittelgeschäft, Busstation, Bahnhof, Schule, Kindergarten, Ärzte und Apotheke befinden sich in angenehmer Nähe. Wien bleibt gut erreichbar, während Klosterneuburg selbst mit Natur, Weinbergen, Lebensqualität und charmantem Stadtgefühl begeistert. Besonders hervorzuheben ist die angenehme und gepflegte Nachbarschaft, die durch ihre Ruhe, Freundlichkeit und hohe Lebensqualität wesentlich zum besonderen Wohngefühl dieser Liegenschaft beiträgt.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere nicht laut suchen, sondern Qualität erkennen, Stil spüren und Räume nicht nur betrachten, sondern erleben möchten.

Ein Haus mit Charakter.

Ein Garten mit Seele.

Ein Zuhause, das jeden Tag ein wenig besonderer macht.

Gerne übermittle ich Ihnen auf Anfrage weitere Informationen zu dieser besonderen Liegenschaft und stehe Ihnen selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Für Fragen oder Terminvereinbarungen erreichen Sie mich jederzeit gerne.

Rafaela Simic, B.A.

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Telefon: 0676 380 2529

E-Mail: r.simic@immofuchsgruppe.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap