Luxuriöse Villa in Klosterneuburg mit 277m², 2 Terrassen & 3 Stellplätzen!



Objektnummer: 22021

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1991
Wohnfläche:	277,00 m²
Bürofläche:	70,36 m²
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	24,00 m²
Heizwärmebedarf:	153,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.350.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Stephanie Leiner

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 350 11 11

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





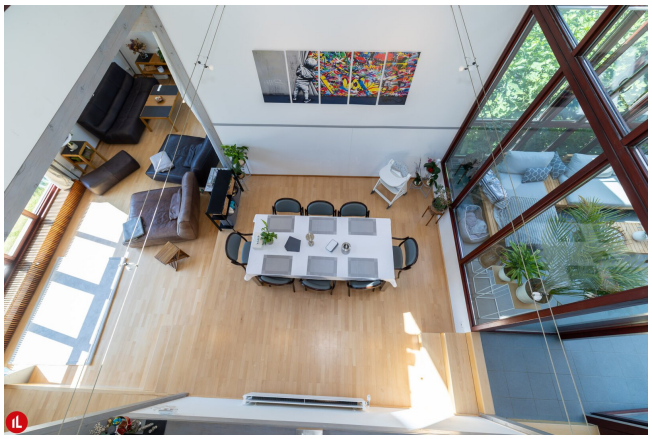




































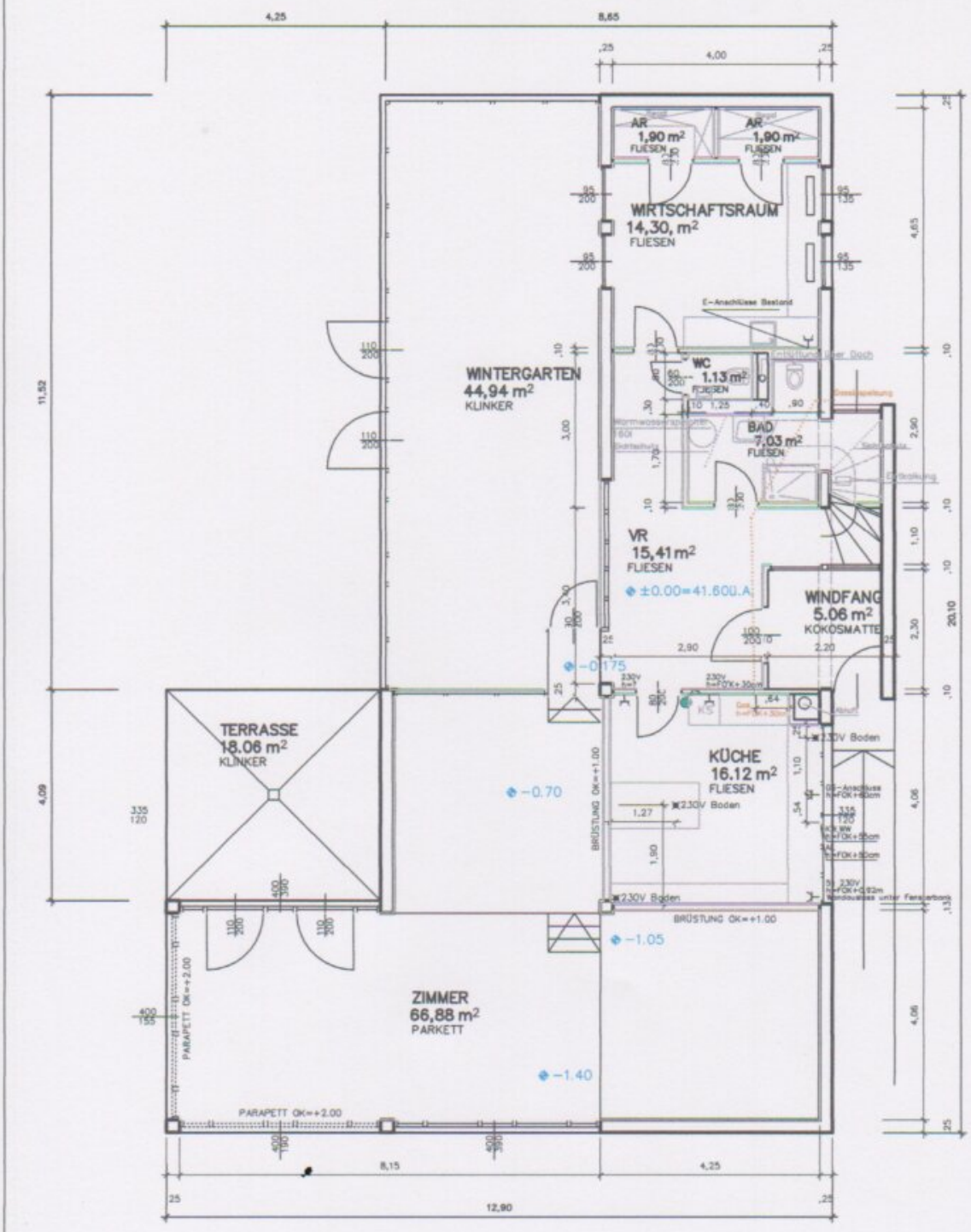








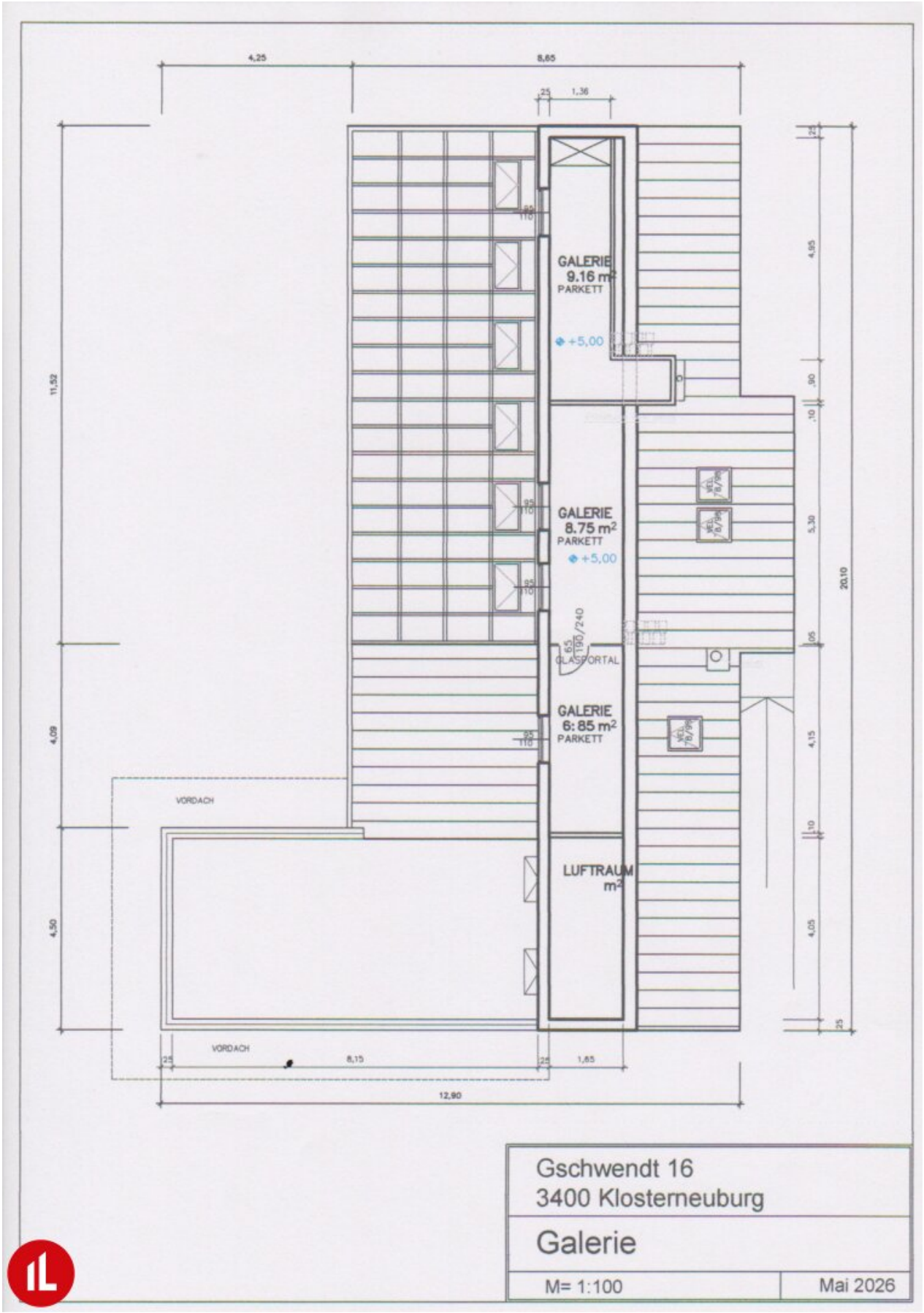




Gschwendt 16
3400 Klosterneuburg

Erdgeschoss

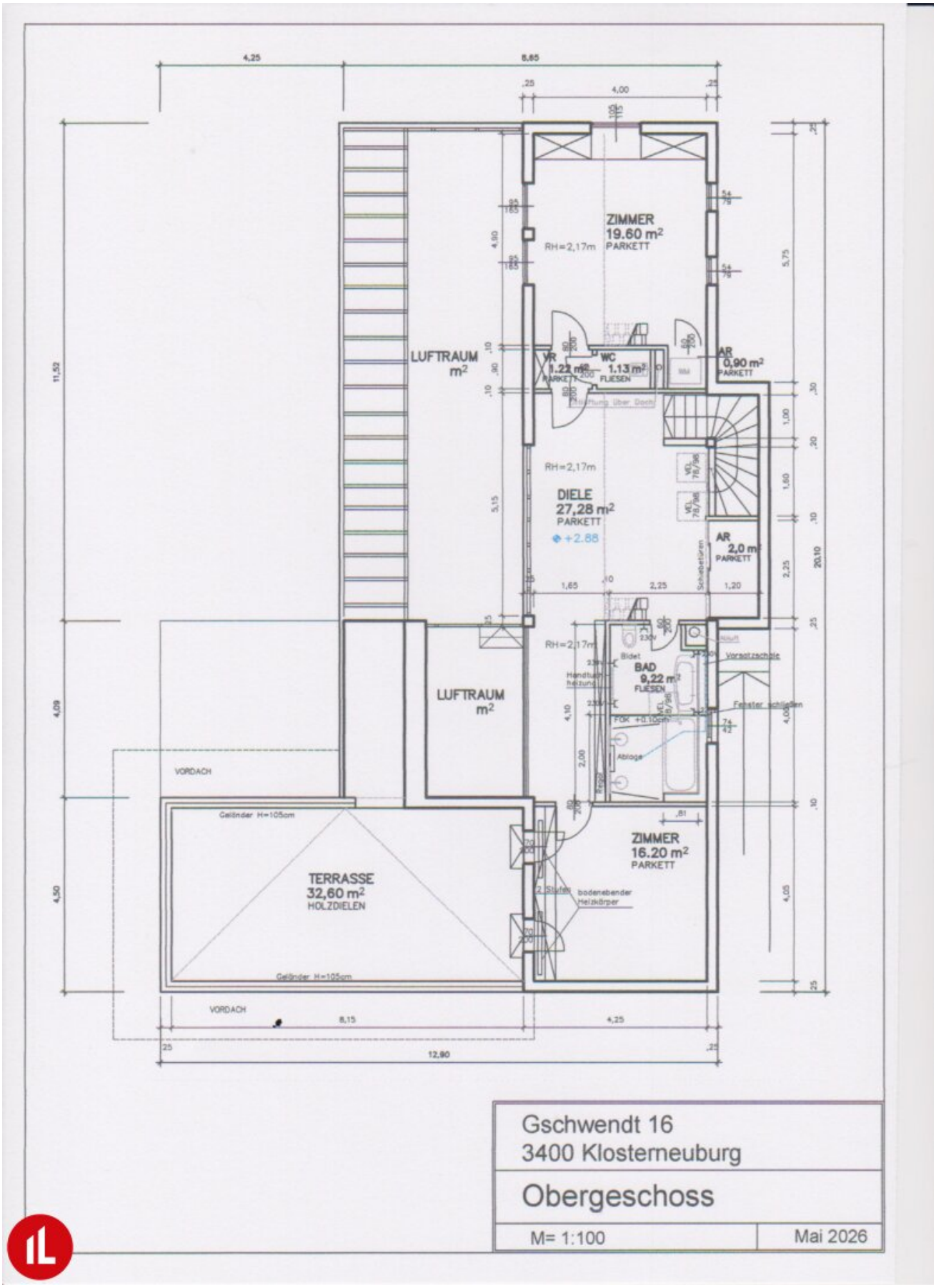
M= 1:100 | Mai 2026



Gschwendt 16
3400 Klosterneuburg

Galerie

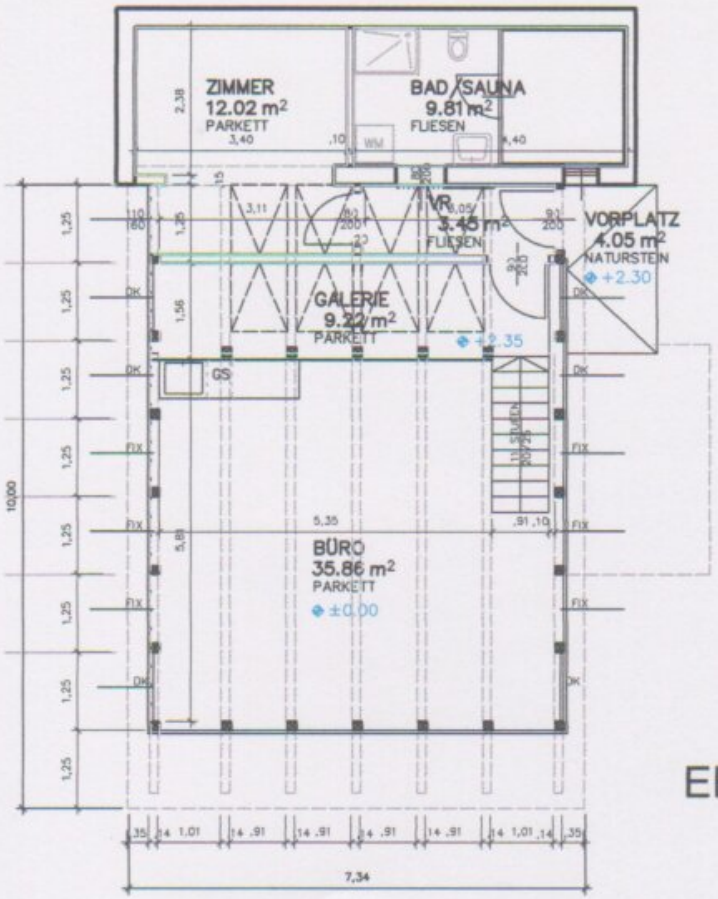
M= 1:100 | Mai 2026



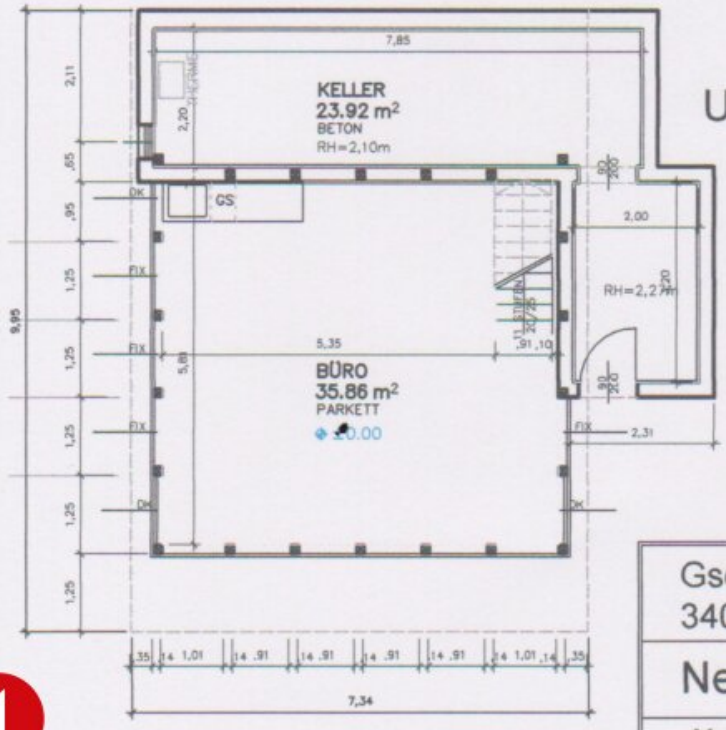
Gschwendt 16
3400 Klosterneuburg

Obergeschoss

M= 1:100 | Mai 2026



ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS

Gschwendt 16
3400 Klosterneuburg

Nebengebäude

M= 1:100 | Mai 2026

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in der charmanten Stadt Klosterneuburg – Ihre Traumvilla wartet auf Sie!

YouTube Video HIER klicken

Diese beeindruckende Villa mit einer großzügigen Wohnfläche von 277 m² bietet Ihnen und Ihrer Familie ein einzigartiges Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Niederösterreichs. Mit einem Kaufpreis von 1.350.000,00 € erwerben Sie hier nicht nur ein Haus, sondern ein Lebensgefühl, das keine Wünsche offenlässt.

Die massiv errichtete Villa besticht durch hochwertige Bauweise und durchdachtes Design. Fünf WCs und drei moderne Badezimmer gewährleisten höchsten Komfort für alle Bewohner und Gäste. Zwei sonnige Terrassen laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein – ideal für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden oder zum Genießen der warmen Sommertage.

Die großzügige Wohnfläche wird um einen 45 m² großen Wintergarten erweitert. Im Sommer kühlen Sie sich im Badeteich ab, für Ihre Gäste oder großen Kinder steht ein eigenes Gästehaus mit eigener Sauna zur Verfügung.

Stauraum bietet diese Liegenschaft genug - ein eigener Wirtschaftsraum und genug Abstellräume bieten ausreichend Fläche um alles zu verstauen.

Die Galerie bietet Fläche für zusätzlichen Arbeitsraum oder Schrankräume.

Für Ihre Fahrzeuge stehen drei Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie und Ihre Besucher stets bequem parken können. Die Lage überzeugt zudem durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Mit dem Bus sind Sie schnell und unkompliziert in der Umgebung unterwegs.

Das Umfeld dieser Traumimmobilie ist ebenso attraktiv wie die Villa selbst. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Schulen, Kindergärten und Supermärkte – perfekt für den Alltag und eine familienfreundliche Lebensweise. Hier profitieren Sie von einer optimalen Infrastruktur, die Ihnen Zeit und Wege erspart.

Ob als großzügiges Familienheim oder repräsentative Villa – dieses Haus in Klosterneuburg vereint Raum, Komfort und Lage auf höchstem Niveau. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Ihr Traumhaus wartet bereits auf Sie!

Alle Details auf einen Blick:

* Grundstücksgröße: 1.724 m²

* EG: 174,67 m²

* Galerie: 24,76 m²

* OG: 77,17 m² '

* Hauptgebäude verfügt über 2 Bäder, Wintergarten, 2 Terrassen, großzügige Räume und Klimaanlage in Wohnzimmer und Schlafzimmer

* Nebengebäude: 70,36 m² mit eigener Küche, Badezimmer, Sauna und Schlafzimmer

* Keller: 23,92m²

* 3 Stellplätze vor der Immobilie

YouTube Video der Villa - hier klicken

Kaufpreis: 1.350.000,-

RUFEN SIE AN!

Ing. Stephanie Leiner - 0664 350 11 11

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3,6 % inkl. USt.

Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap