

Familientraum! Ideale Größe, Fernsicht, Garten mit Pool



Objektnummer: 13966

Eine Immobilie von Haider Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1995
Nutzfläche:	246,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	1.380.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margot Flood

RÖSSLER Gebäudemanagement GmbH
Perfektastraße 55
1230 Wien

T +43 664 460 60 12
H +43 664 460 60 12

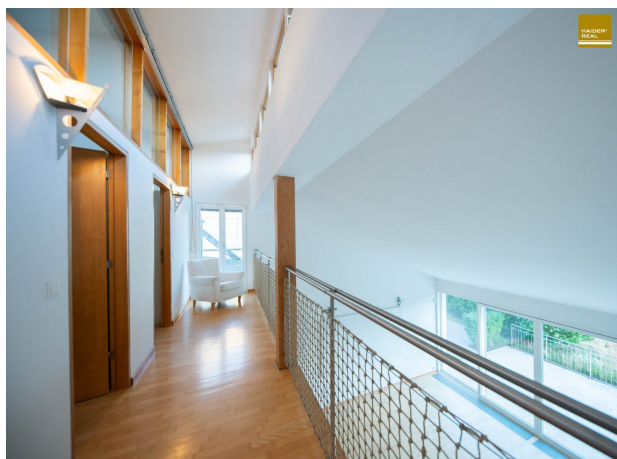
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Ein Haus aus der Feder eines renommierten Architekten. Die Zielsetzung - einem zu Hause persönlichen Charakter zu geben, sich vom Mainstream abzuheben, ist hier gelungen.

Das **1995 errichtete Architektenhaus** bietet alles was eine Familie an bester Wohnsituation erwünscht, in besonders schöner Architektur verpackt.

ERDGESCHOSS: Das Herzstück stellt der **weitläufige Wohnraum ca. 68m²** und **angeschlossener Küche** dar. Optisch wird dieser fantastische Raum mittels eines dezent integrierten SPLITLEVELS in der Höhe von 2 Stufen getrennt. Dieser besondere architektonische Charakter wird durch einen **hohen Luftraum von bis zu 4.70m** zur offenen Galerie des Obergeschosses unterstrichen. Mächtige Glasflächen richten sich nach Süden, zu den großen Terrassen, dem Garten und der Poollandschaft. Für zusätzliche wohliges Wohngefühl sorgt ein **moderner Schwedenofen**. Ein **weiteres großes Zimmer** mit ca.18m² bietet Poolblick und direkten Ausgang zu Garten und Poolbereich. Für Stauraum ist bereits auf dieser Wohnebene gesorgt, **geräumiges Entree, Abstellraum, Speis**.

OBERGESCHOSS: **Drei große Schlafräume** bieten hier herrliche Rückzugsgebiete. Topmodernes Bad- soeben erneuert, eine offene Galerie sorgt für modernes Wohngefühl.

UNTERGESCHOSS: Besonders attraktiv ist hier der **Wellnesbereich** mit Ausgang zu einem **geschützten Innenhof** mit Jacuzzi und ein **großer Hobbyraum** der derzeit als Fitnessraum Verwendung findet. Diverse **Technik** und **Stauräume** und eine **Toilette**. Der Wellnessbereich bietet Sauna, Dusche, Internetanschluss.

DAS GARTENAREAL - AUSSENBEREICH Himmel so weit das Auge reicht!

Die **Blickachsen** sind **schlichtweg traumhaft**. Ausgesprochen üppiger Baum und Strauchbestand in der umliegenden Nachbarschaft. Während man im Pool schwimmt, kann man den **Blick** in der umgebenden grünen **Natur Ruhen lassen**. Einfach traumhaft! Hochwertiger **Travertin Steinbelag** und **IPE Holzdielen** umrahmen das Gebäude und den Poolbereich. Ein eigener geschützter **Grillplatz** ist mit Porphyrwürfel ausgestaltet. Die Einfriedung der Liegenschaft zur Straßenseite besteht aus **Winnox Edelstahl** - uneinsichtig und modern. Ebenso bestehen sämtliche Geländer aus Edelstahl. Die **große Garage** bietet Platz für **2 Pkws** und ist direkt an der Straßenfront positioniert. Das Haus liegt leicht erhöht vom Straßenniveau, der Garten mit **Poolbereich** bietet ein **weitläufige ebene Fläche** zum Verweilen.

BESONDERS ZU ERWÄHNEN IST:

Man findet hier die glückliche Situation vor, diese Liegenschaft **aus erster Hand** übernehmen zu können. Ein besonders umsichtiger Eigentümer und Bauherr ermöglicht eine detaillierte Dokumentation zu technischen/bautechnischen Details und den laufend erfolgten Investitionen.

Gerne übermitteln wir ausführliche weitere Informationen zur Liegenschaft, und zu den umfangreichen ERFOLGTEN ADAPTIONEN, ERNEUERUNGEN UND INVESTITIONEN.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.000m
U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap