

Elevated Living - Moderne VILLA MIT SALZWASSERPOOL, AUFZUG & HERRLICHEM AUSBLICK



Objektnummer: 1858/10332

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Gesamtfläche:	190,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Garten:	700,00 m²
Keller:	22,00 m²
Kaufpreis:	1.998.000,00 €
Betriebskosten:	211,26 €
Provisionsangabe:	

3.0% plus 20.0% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Wurmetzberger

Netmakler – Amadeus Development GmbH
Bergmillergasse 3/3







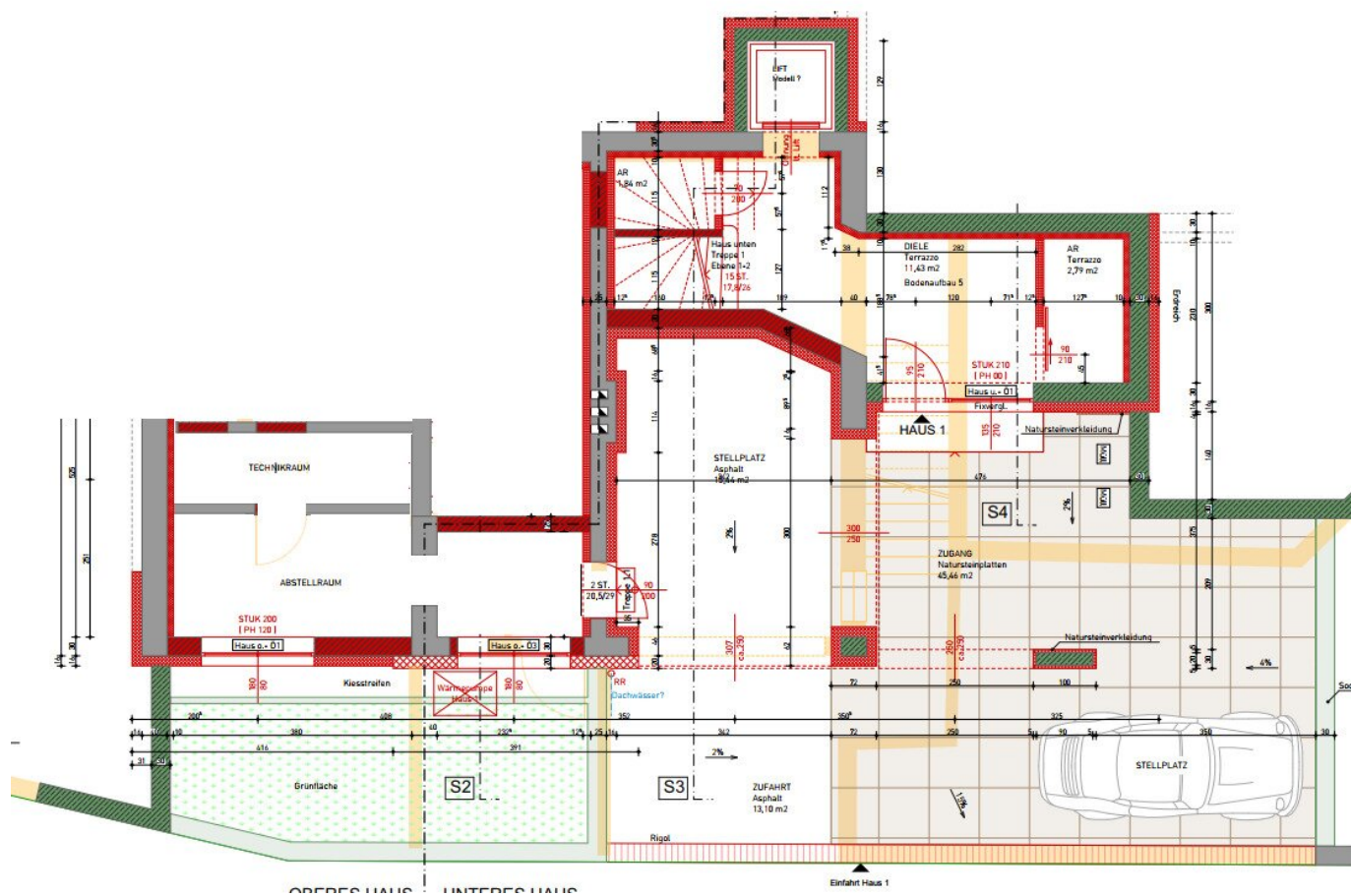


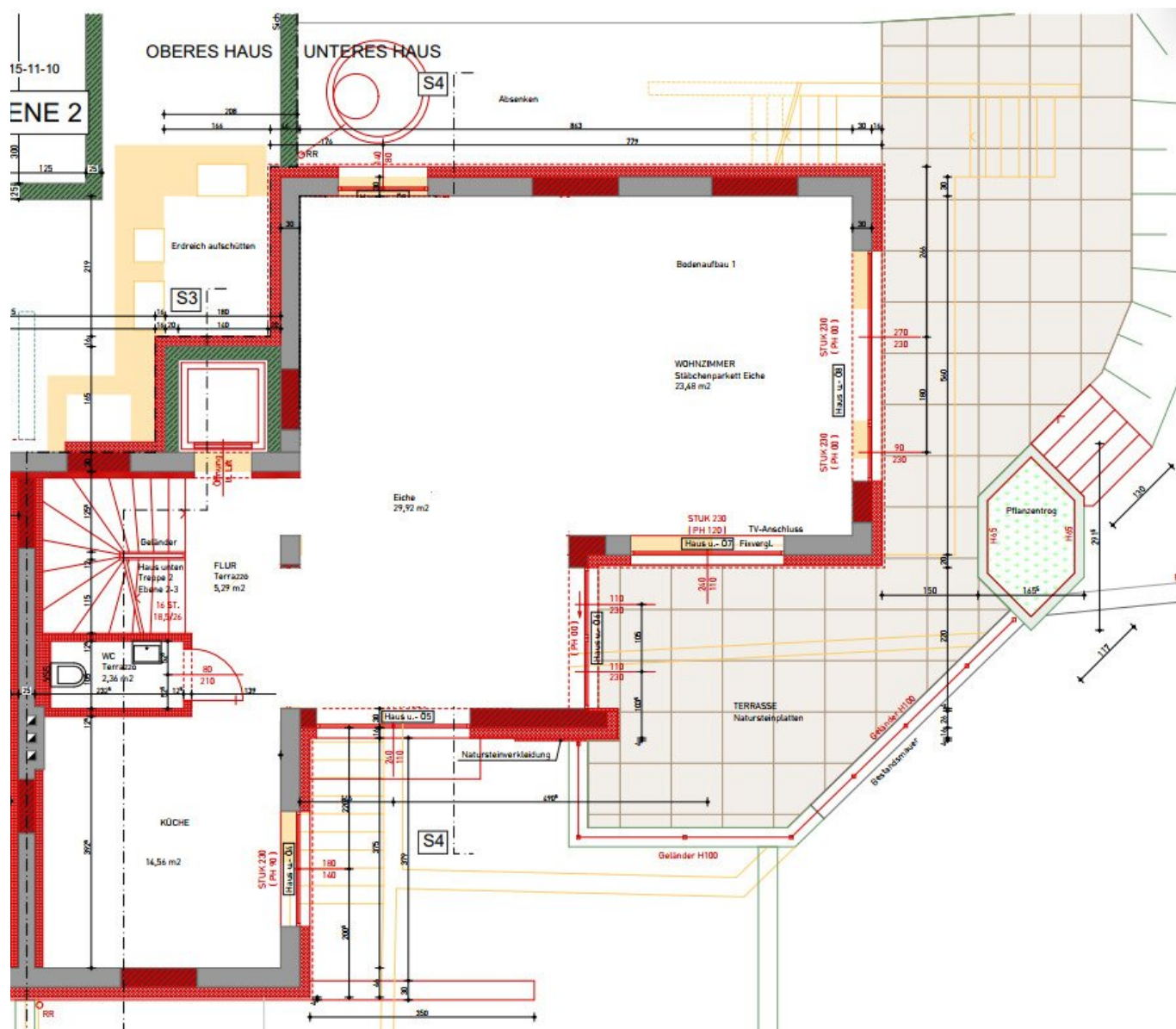


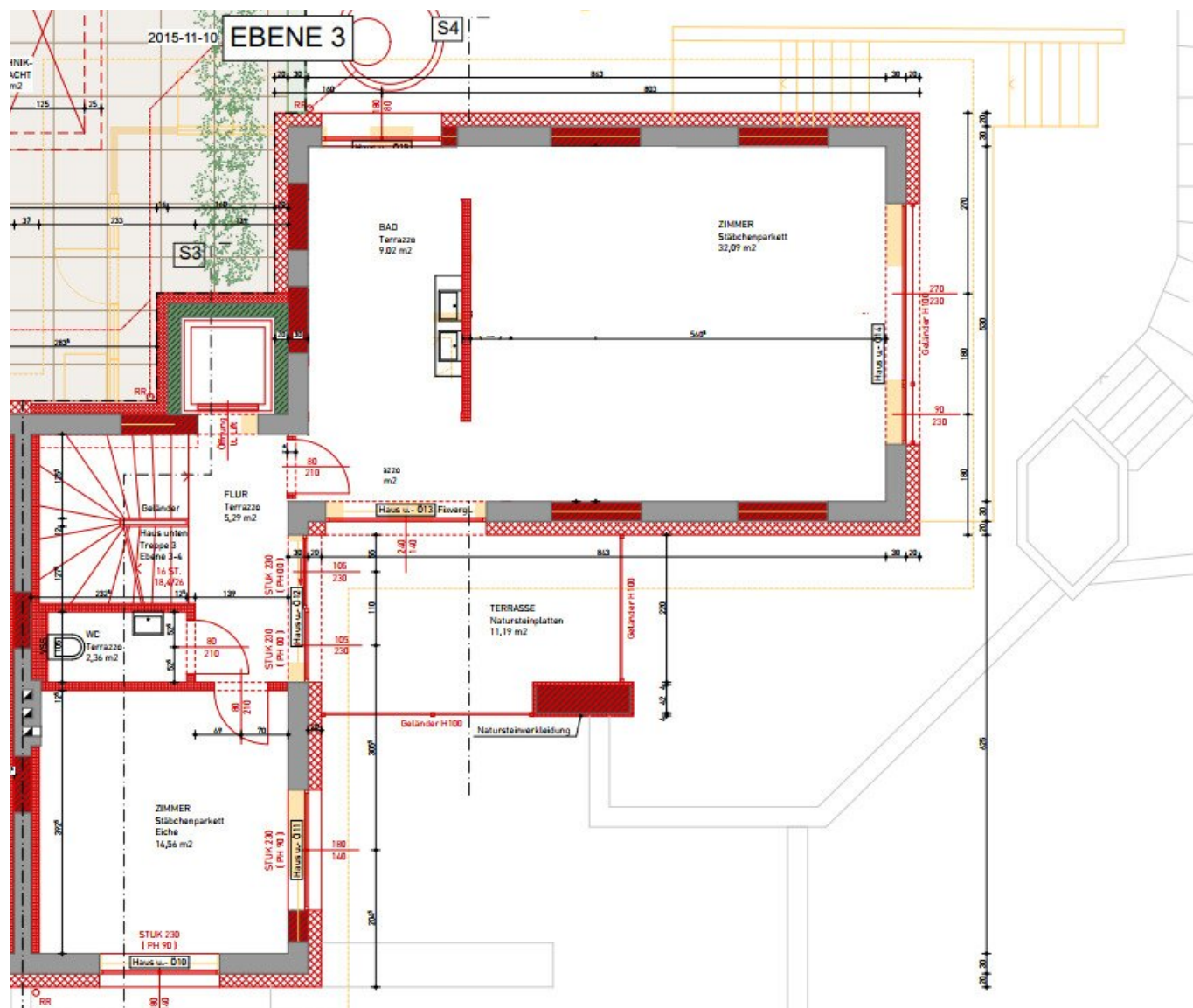




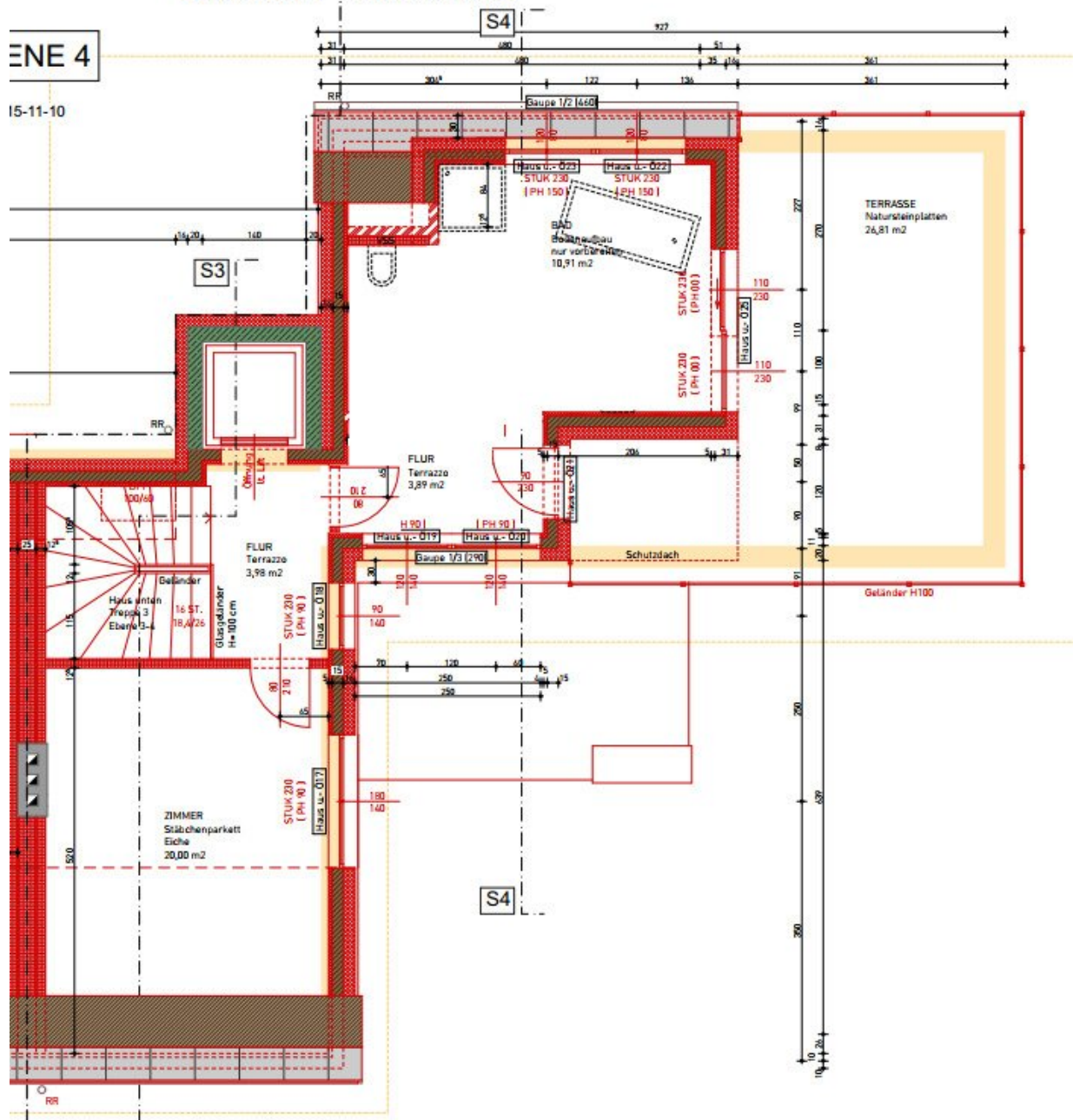








15-11-10



Objektbeschreibung

Elevated Living - Moderne Villa mit Aufzug, Salzwasserpool und traumhaften Ausblick auf den Ölberg

Privatsphäre, Natur und zeitgemäße Architektur - nur wenige Minuten von Wien entfernt.

So nah an der Stadt und doch mitten in der Natur: In **ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse, unmittelbar am Waldrand**, präsentiert sich diese außergewöhnliche, in gekuppelter Bauweise errichtete Villa.

Das moderne Anwesen erstreckt sich über vier Ebenen und verbindet großzügiges Wohnen mit hochwertiger Ausstattung, durchdachter Architektur und einem außergewöhnlichen Maß an Komfort. Ein **Aufzug verbindet sämtliche Wohnebenen** und macht das Haus zudem barrierefrei.

Das terrassierte Grundstück erstreckt sich über zwei Plateaus und bietet dadurch großzügige, ebene Außenbereiche. Der Blick auf den Ölberg schafft dabei eine besondere Atmosphäre.

Highlights - Outdoor

- 10 Meter Salzwasser-Swimmingpool, inkl. elektrischer Abdeckung
- Sauna, mit Ausblick für 2-4 Personen
- Philips HUE Smart-Home Außenbeleuchtung
- Outdoor-Dusche
- Bewässerungsanlage
- Rasenmäher-Roboter
- keine direkt angrenzenden Nachbarn
- Waldzugang ins Naturschutzgebiet und zu den Mountainbike- sowie Langlaufstrecken

- Stellplätze für bis zu drei Fahrzeuge (ein Platz überdacht)
- unverbaubare Umgebung

Highlights - Indoor

- Aufzug (EG bis DG, max. 7 Personen)
- Top ausgestattete Küche der Firma Leicht. Geräte der Firmen Miele u. Bora
- Eichen-Vollholz Böden der Firma Rudda, inkl. Fußboden-Heizung bzw. Kühlung
- Maßgefertigte Vollholz-Türen der Firma Rudda
- Epoxidharz veredelte Walk-In Duschen mit Waldblick
- freistehende Badewanne im DG inkl. Dachterrasse u. traumhaftem Fernblick
- Designer Armaturen der Firmen Dornbracht, Villeroy & Boch, Kartell u. Laufen
- 4-fach verglaste Fenster der Firma Bruckner
- Entkalkungsanlage der Firma BWT
- Barrierefrei

Raumkonzept - durchdacht über vier Ebenen:

Untergeschoss - Ankommen & Nebenräume

- großzügiger Eingangsbereich
- begehbarem Designer Einbaukleiderschrank

- Aufzug
- Keller inkl. Werkstatteinrichtung

Erdgeschoss - Wohnen & Leben

- hochwertige Küche
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- direkter Zugang zum Garten
- Terrasse
- WC
- Zugang zum Aufzug

Obergeschoss - Privater Rückzugsbereich

- großzügiges Schlafzimmer mit traumhaftem Ausblick in drei Himmelsrichtungen
- Badezimmer en suite
- Ankleidezimmer bzw. zweites Schlafzimmer
- Terrasse
- WC

- Zugang zum Aufzug

Dachgeschoss - Rückzug & Weitblick

- Kinder- bzw. Gästezimmer
- Badezimmer inkl. freistehender Badewanne, sowie Walk-In Dusche
- Dachterrassen Zugang
- WC

Umgebung

- Schulen u. Kindergärten: ca. 6 Autominuten
- diverse Einkaufsmöglichkeiten: ca. 5 Autominuten (Spar, Billa, DM, Bipa, Obi etc.)
- Indoor u. Outdoor Freizeitaktivitäten: ca. 6 Autominuten (Happyland etc.)
- Post: ca. 6 Autominuten
- Krankenhaus: ca. 6 Autominuten

Moderne Architektur, mit stilvollem Raumkonzept garantieren hohen Wohnkomfort.

Auf unserer Homepage, **www.netmakler.at** , unter Eingabe der **Objektnummer, 1858/10083**, steht Ihnen ein Exposé, inkl. Grundriss und Image-Video, zur Verfügung!

Bei Fragen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung, können Sie mich gerne unter **0676 / 69 88 130** oder unter **wurmetzberger@netmakler.at** kontaktieren.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap