

Stilvolle Villa mit Aussicht am Rand von Klosterneuburg



Esszimmer

Objektnummer: 7939/2300163164

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	280,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	2.300.000,00 €
Heizkosten:	200,00 €
Sonstige Kosten:	105,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



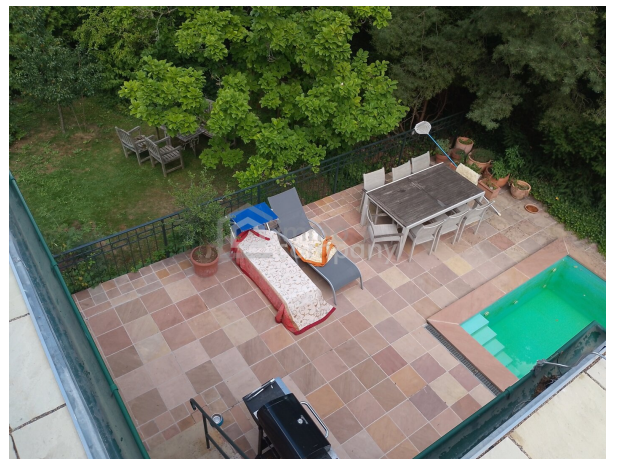
Dr. Max Haberich

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410038







*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Villa im Saxsenviertel von Klosterneuburg verbindet den zeitlosen Charme eines Altbaus aus den 1930er-Jahren mit großzügigem Wohnen und einem einzigartigen Naturpanorama.

- Exklusive Villa im begehrten Saxsenviertel von Klosterneuburg
- 360°-Grünblick vom Bisamberg über das Stift Klosterneuburg bis zum Leopoldsberg und nach Wien
- Ca. 280 m² Wohnfläche auf einem ca. 720 m² großen Grundstück
- Stilvoller Altbau aus den 1930er-Jahren mit charakteristischen Bauhaus-Elementen
- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin, Esszimmer und angrenzender Küche
- Drei Schlafzimmer bzw. flexibel nutzbare Schlaf-, Gäste- und Arbeitsbereiche
- Zwei hochwertige Bäder mit Natur-Marmorfliesen
- Große Sonnenterrasse mit unverbaubarem Blick ins Grüne
- Gepflegter Garten mit Poolterrasse, beheizbarem Pool (8 × 3 m), Grill- bzw. Outdoorküchenbereich und Altbaumbestand
- Sauna, Weinkeller, Garage und zusätzliche Nebenräume

- Balkon, Terrasse und Dachterrasse
- Hauszentralheizung und Fußbodenheizung
- Mehrere Klimaanlage vorhanden

Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Ebenen und besticht durch klare Linien, geometrische Formen, großzügige Fensterflächen und lichtdurchflutete Räume. Das Hochparterre bildet das kommunikative Zentrum des Hauses: Vom zentralen Vorzimmer gelangt man in den Wohnbereich mit elegantem Esszimmer, angrenzender Küche und einem großzügigen Wohnzimmer mit Kamin. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Gäste-, Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden; ein Sanitärbereich ergänzt diese Ebene. Von nahezu allen Räumen eröffnet sich der beeindruckende Rundum-Grünblick. Über einen geschmackvoll gestalteten Halbstock gelangt man in den Kellerbereich mit Sauna, Weinkeller, Garage und weiteren Räumlichkeiten. Die original erhaltene Holztreppe führt in das Obergeschoss mit zwei getrennt begehbaren Schlafzimmern, jeweils mit begehbbarer Garderobe, sowie zwei Bädern mit Natur-Marmorfliesen, Badewanne, Dusche und WC. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Sonnenterrasse im Bauhaus-Stil mit freiem Blick in die unverbaubare Natur. Der liebevoll gepflegte Garten bietet mit seiner großzügigen Poolterrasse viel Raum für Sonnenliegen, Grillabende, eine Outdoorküche und entspannte Stunden im Schatten des gewachsenen Baumbestands. Obstbäume, Magnolie, Feigenbäume, Rosen und Lavendel verleihen dem Garten seinen besonderen Charakter. Der Garten ist direkt von der Küche aus zugänglich und wird komfortabel durch eine automatische Bewässerungsanlage versorgt. Der beheizbare Pool mit 8 × 3 m und eigenem, begehbarem Pumpenkeller verlängert die Badesaison bis in den Herbst. Eine KLAFF-Sauna sorgt für zusätzlichen Wellnesskomfort. Mehrere vorhandene Klimaanlage sind aufgrund der besonderen Bauweise derzeit nicht erforderlich.

Die Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Klosterneuburgs und profitiert von der unmittelbaren Nähe zum 19. Wiener Gemeindebezirk. Die Lage verbindet naturnahes, ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt. Mit dem PKW ist das Wiener Zentrum in etwa 15 Minuten erreichbar, mit öffentlichen Verkehrsmitteln beträgt die Fahrzeit rund 25 Minuten. Gleichzeitig bietet die Umgebung eine attraktive Kombination aus Grünraum, gewachsener Nachbarschaft und der Nähe zu den urbanen Angeboten Wiens. Eine besondere Qualität der Lage ist der weitläufige und unverbaubare Blick über die umliegende Landschaft bis hin zu markanten Punkten wie Bisamberg, Stift Klosterneuburg und

Leopoldsberg. Damit bietet die Immobilie eine seltene Verbindung aus Privatsphäre, Natur und Stadtnähe – ideal für anspruchsvolle Käufer, die eine repräsentative Villa in unmittelbarer Nähe zu Wien suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap