

Villa mit viel Platz am Ölberg



Objektnummer: 960/75418
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	283,00 m ²
Lagerfläche:	138,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	3.200,00 m ²
Keller:	138,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 177,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,16
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

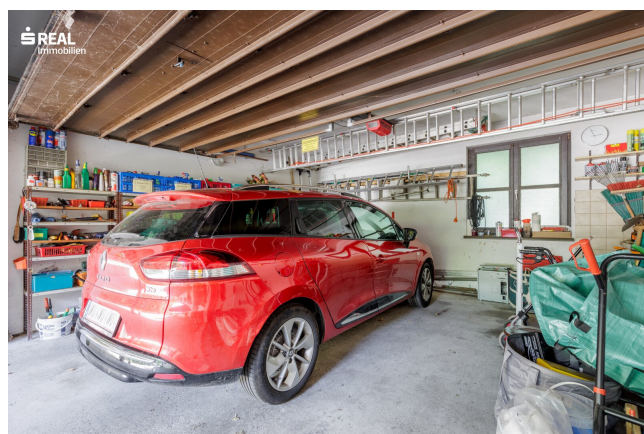
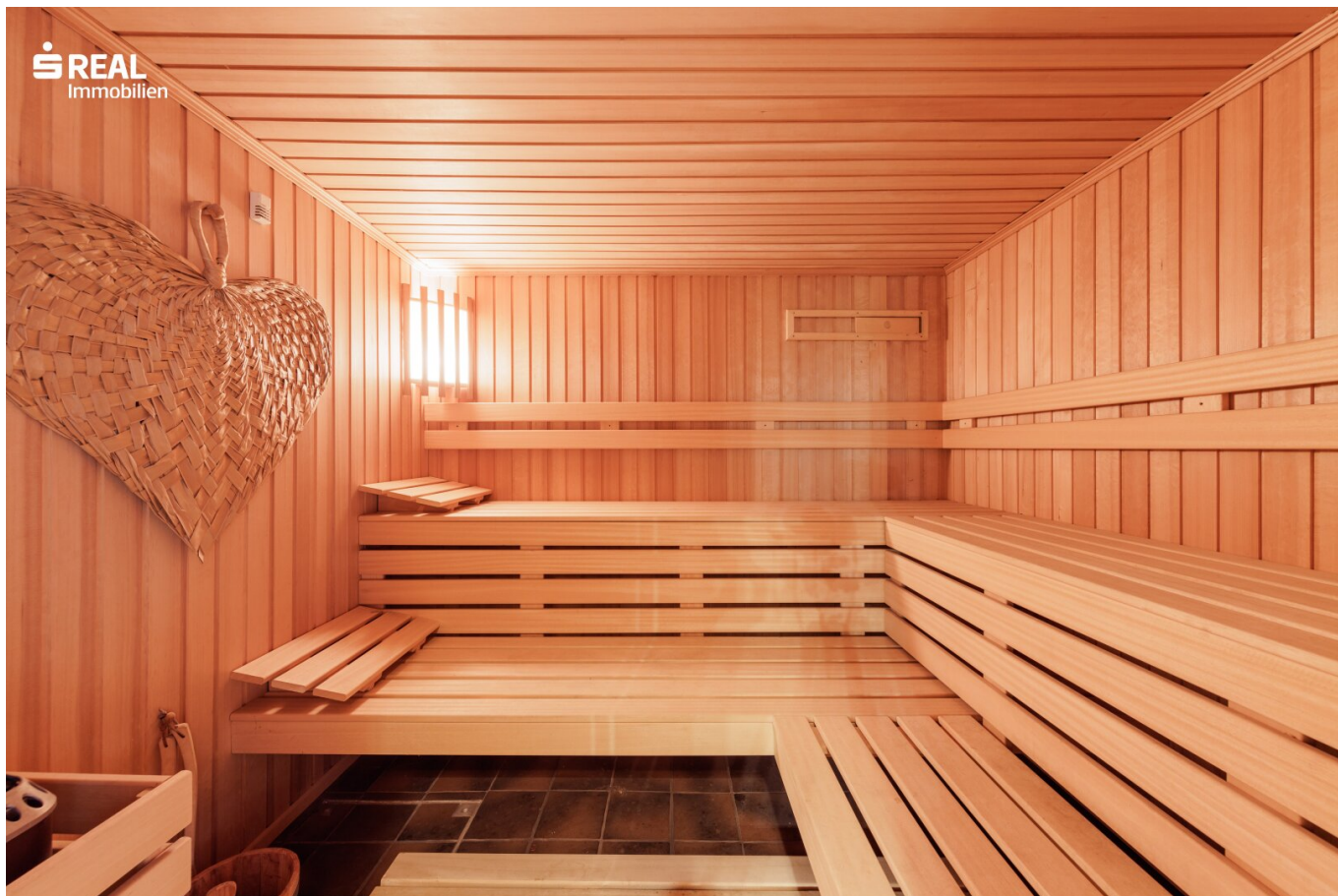


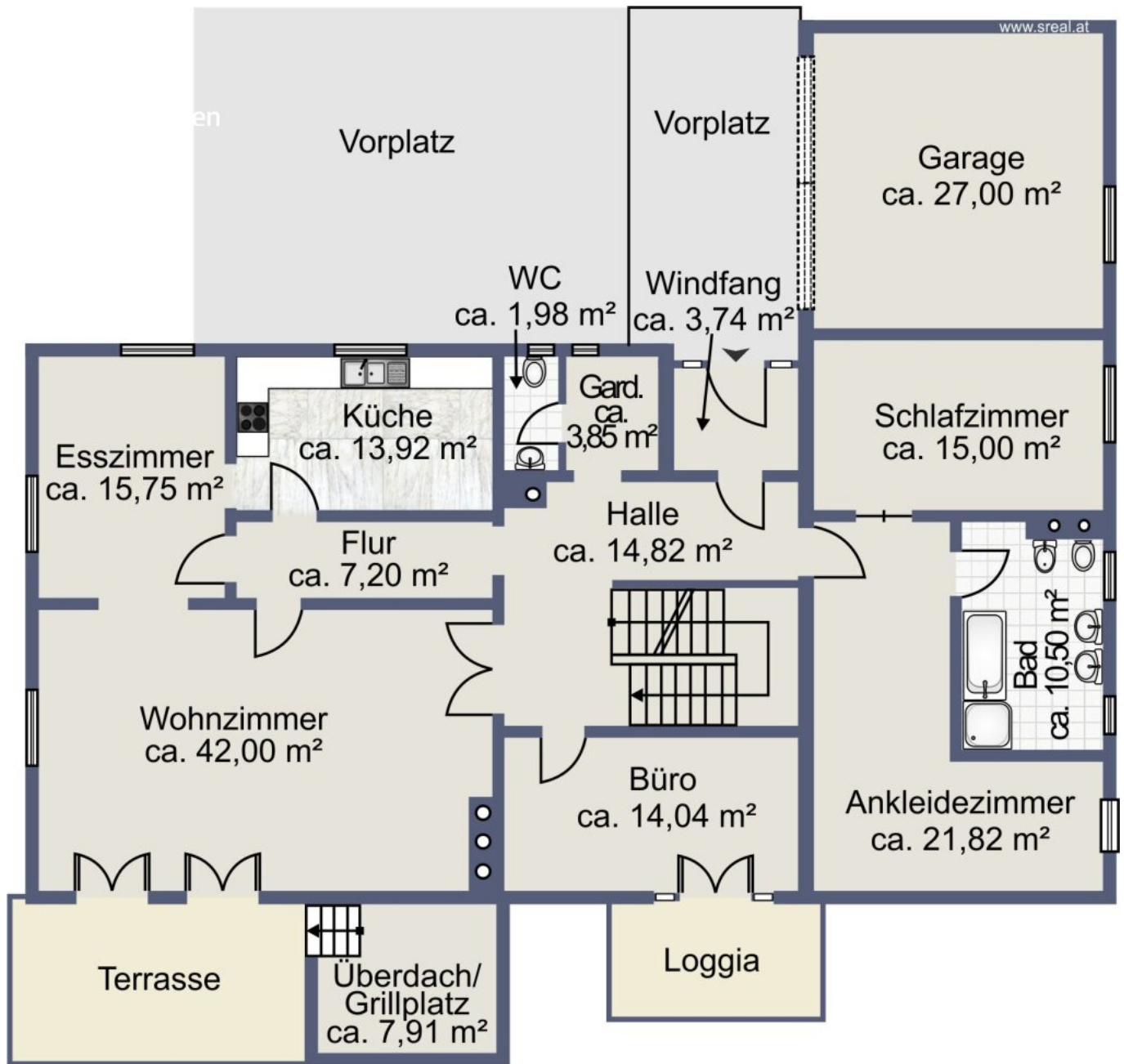
Markus Kabourek



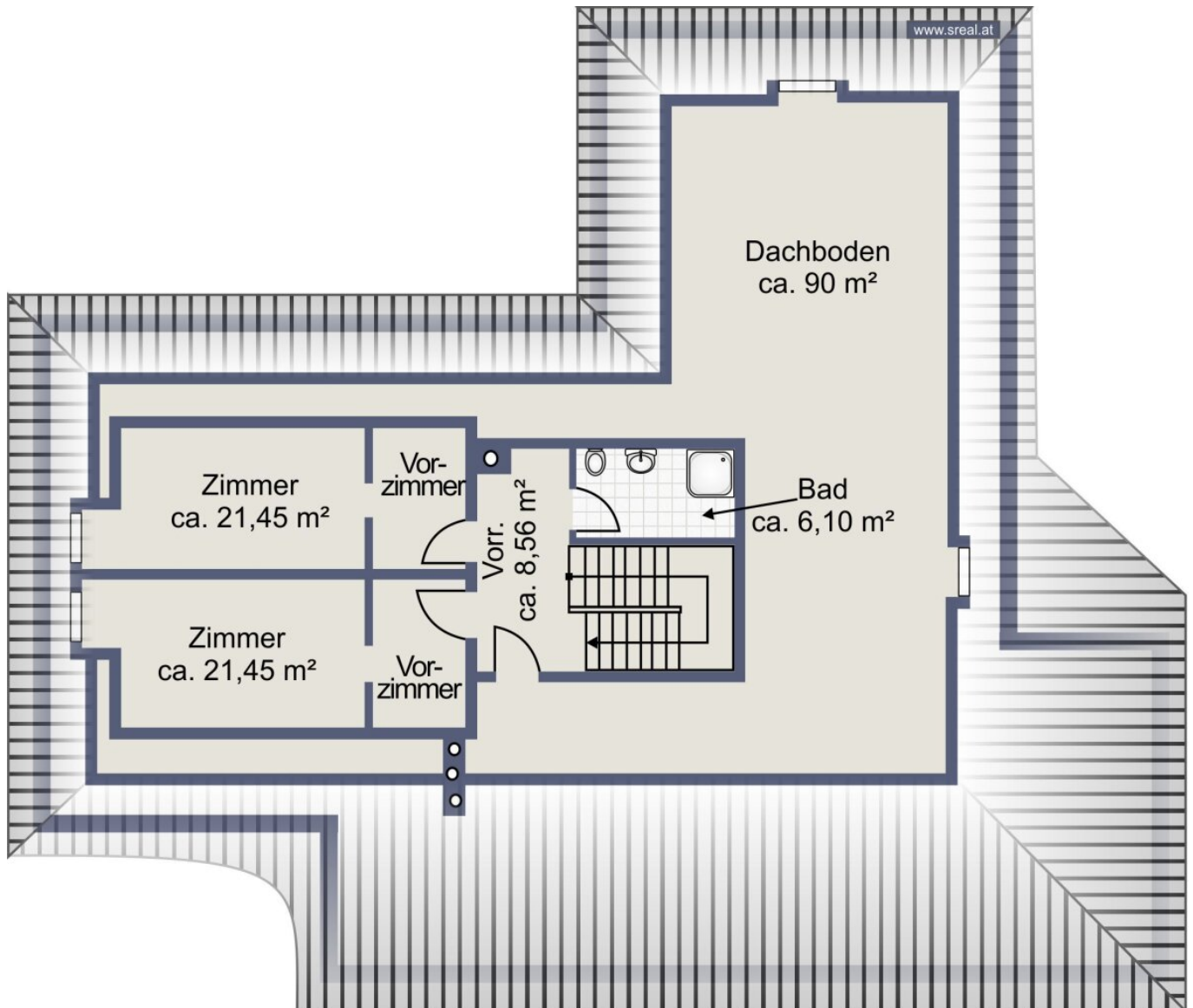




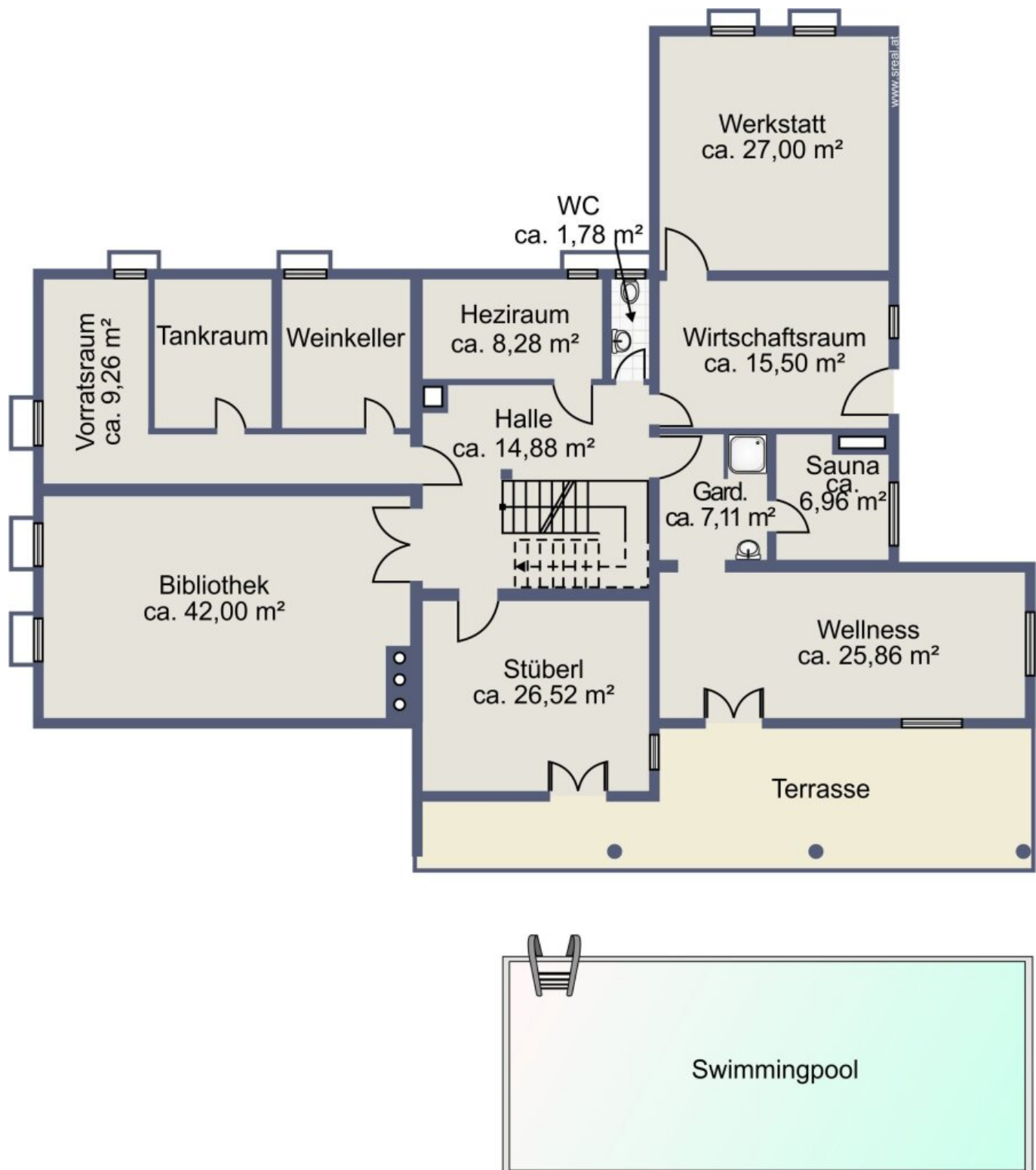




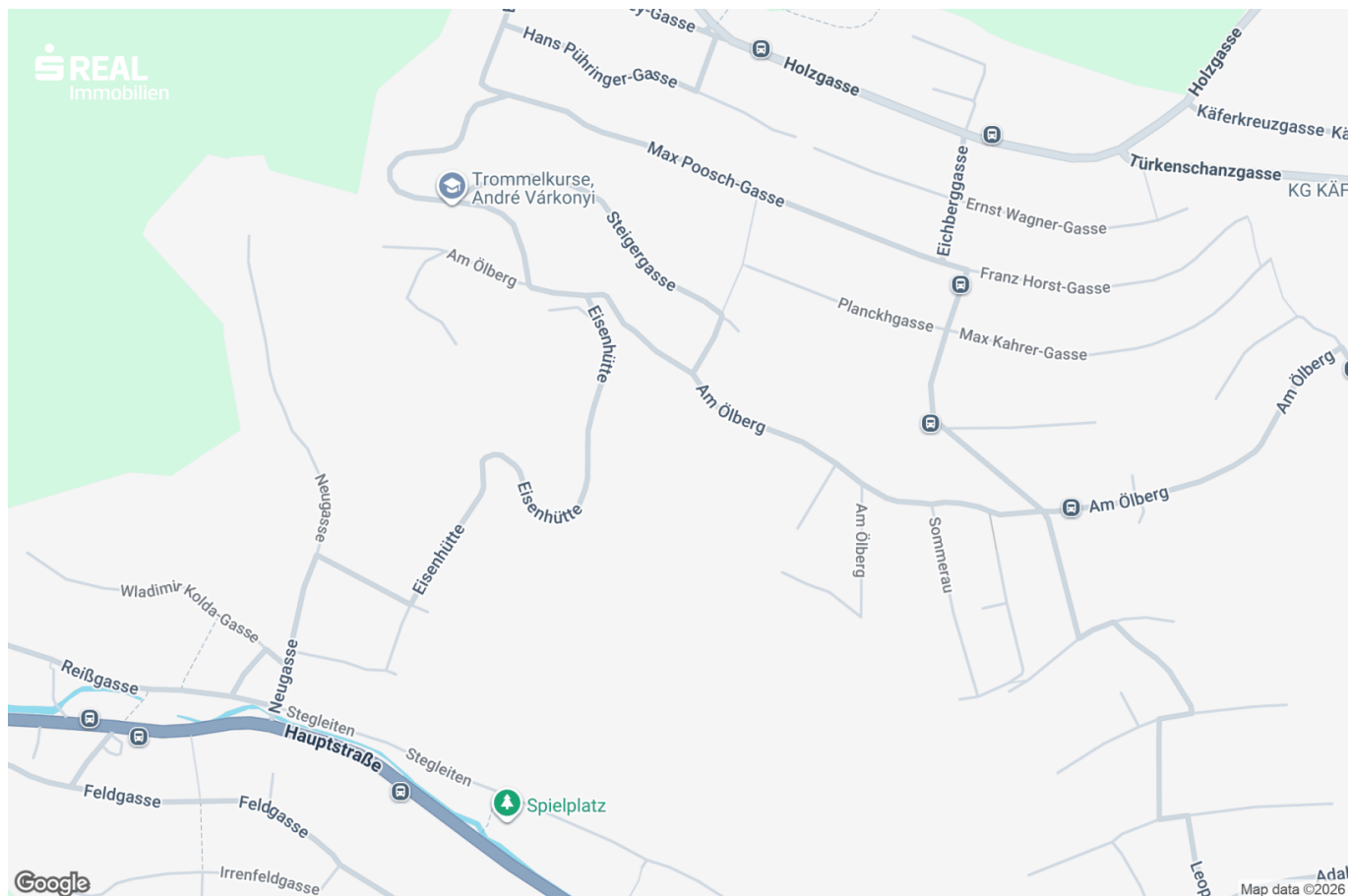
Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



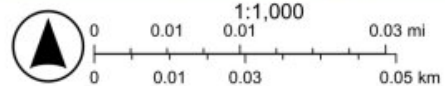
Skizze Keller



Druckdatei | Flächenwidmungsplan



2.9.2026, 12:03:40



Stadlgemeinde Klosterneuburg

Objektbeschreibung

Großzügige Villa am Ölberg in Klosterneuburg

Exklusives Wohnen auf ca. 283 m² – mit großzügigem Grundstück, Pool, Fernblick und hochwertiger Ausstattung

Kaufpreis: € 1.750.000,00

Eine besondere Villa für besondere Ansprüche

Am begehrten Ölberg in Klosterneuburg erwartet Sie eine außergewöhnliche Villa, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und ein naturnahes Umfeld miteinander verbindet.

Auf rund **283 m² Wohnfläche** bietet das Anwesen viel Raum für Familie, Gäste und individuelle Wohnideen. Ergänzt wird das großzügige Raumangebot durch einen **ca. 90 m² großen Dachboden** sowie einen **ca. 135 m² großen Kellerbereich** mit Sauna, Weinkeller und Bibliothek.

Das weitläufige Grundstück mit über **5.200 m²** bietet ein außergewöhnliches Maß an Freiraum und Privatsphäre. Rund **1.500 m² sind als Bauland ausgewiesen**, der verbleibende Teil als Grünland. Damit verbindet das Anwesen großzügige Außenflächen mit einem besonderen Entwicklungspotenzial.

Wohnen mit Ausblick und Atmosphäre

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Gleichzeitig genießen Sie einen wunderschönen **Fern- und Grünblick**, der dem Anwesen einen besonderen Charakter verleiht.

Die hochwertige Ausstattung mit **Parkett, Fliesen, Teppich und Steinböden** unterstreicht den gepflegten und zeitlosen Stil der Villa.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige **Einbauküche**, die sowohl funktional als auch für gesellige Stunden bestens geeignet ist. Der direkte Zugang zur Terrasse schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Sommer, Sonne und privater Rückzugsort

Der großzügige Außenbereich bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und gesellige Stunden. Im Mittelpunkt steht der **große Swimmingpool**, der an warmen Sommertagen für Erfrischung

sorgt und das Anwesen zu einem ganz besonderen privaten Rückzugsort macht.

Der riesige Garten eröffnet vielfältige Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung und bietet ausreichend Platz für Familie, Gäste und persönliche Freizeitaktivitäten.

Viel Platz für individuelle Wohnideen

Mit insgesamt rund **283 m² Wohnfläche**, **90 m² Dachboden** und **135 m² Kellerfläche** verfügt die Villa über außergewöhnlich großzügige Flächen.

Der Keller bietet mit **Sauna, Weinkeller und Bibliothek** zusätzliche Räume, die weit über klassische Nebenflächen hinausgehen und das Anwesen ideal ergänzen.

Ob als großzügiger Familienwohnsitz, repräsentatives Zuhause oder privater Rückzugsort – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten, den vorhandenen Raum ganz nach den eigenen Vorstellungen zu nutzen.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. **283 m² Wohnfläche**
- ca. **90 m² Dachboden**
- ca. **135 m² hochwertig ausgestattete Kellerfläche**
- Grundstück mit über **5.200 m²**
- ca. **1.500 m² Bauland**
- restliche Grundstücksfläche **Grünland**
- **großer Swimmingpool**
- **riesiger Garten**
- großzügige und durchdachte Raumaufteilung

- hochwertige Materialien wie **Parkett, Fliesen, Teppich und Steinboden**
- großzügige **Einbauküche**
- **Südostbalkon bzw. Terrasse**
- große Fensterflächen
- herrlicher **Fern- und Grünblick**
- Badezimmer mit Fenster
- **Sauna**
- **Weinkeller**
- **Bibliothek**
- Öl-Zentralheizung
- gepflegter Gesamtzustand
- ruhige und attraktive Lage am **Ölberg in Klosterneuburg**

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3159943?accessKey=6a08>

Bevorzugte Wohnlage am Ölberg



Der Ölberg zählt zu den attraktiven Wohnlagen in Klosterneuburg und bietet eine besondere Kombination aus **Ruhe, Natur und Nähe zu Wien**.

Die Villa liegt in einem angenehmen und naturnahen Umfeld und bietet gleichzeitig eine gute Alltagsinfrastruktur. Durch die vorhandene **Busanbindung** sind umliegende Einrichtungen und das weitere Verkehrsnetz bequem erreichbar.

Klosterneuburg verbindet die Vorzüge einer hochwertigen Wohnlage mit der unmittelbaren Nähe zur Bundeshauptstadt. Die reizvolle Landschaft, die Nähe zur Donau und die gute Erreichbarkeit Wiens machen den Standort besonders attraktiv für Menschen, die Wert auf Lebensqualität und ein ruhiges Wohnumfeld legen.

Ein Anwesen mit außergewöhnlichem Potenzial

Diese Villa überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Wohnfläche, sondern vor allem durch die Kombination aus **Größe, Grundstück, Ausblick, Ausstattung und Lage**.

Der weitläufige Garten, der private Swimmingpool, die zusätzlichen Flächen im Dachboden und Keller sowie der herrliche Grün- und Fernblick verleihen dieser Immobilie einen besonderen Wohnwert.

Ein außergewöhnliches Anwesen am Ölberg – für Menschen, die **großzügiges Wohnen, Privatsphäre und Lebensqualität** zu schätzen wissen.

Kaufpreis: € 1.750.000,00

Wir laden Sie herzlich ein, diese besondere Villa bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen und sich selbst von ihrem einzigartigen Charakter und den vielfältigen Möglichkeiten zu überzeugen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m



Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <9.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.