Exklusive Villa im Sachsenviertel mit Stiftsblick



Objektnummer: 2319

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	230,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaufpreis:	1.390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Helga Macho

CB Living Immobilien GmbH
Leopoldstrasse 1
3400 Klosterneuburg

T +43 660 3670170













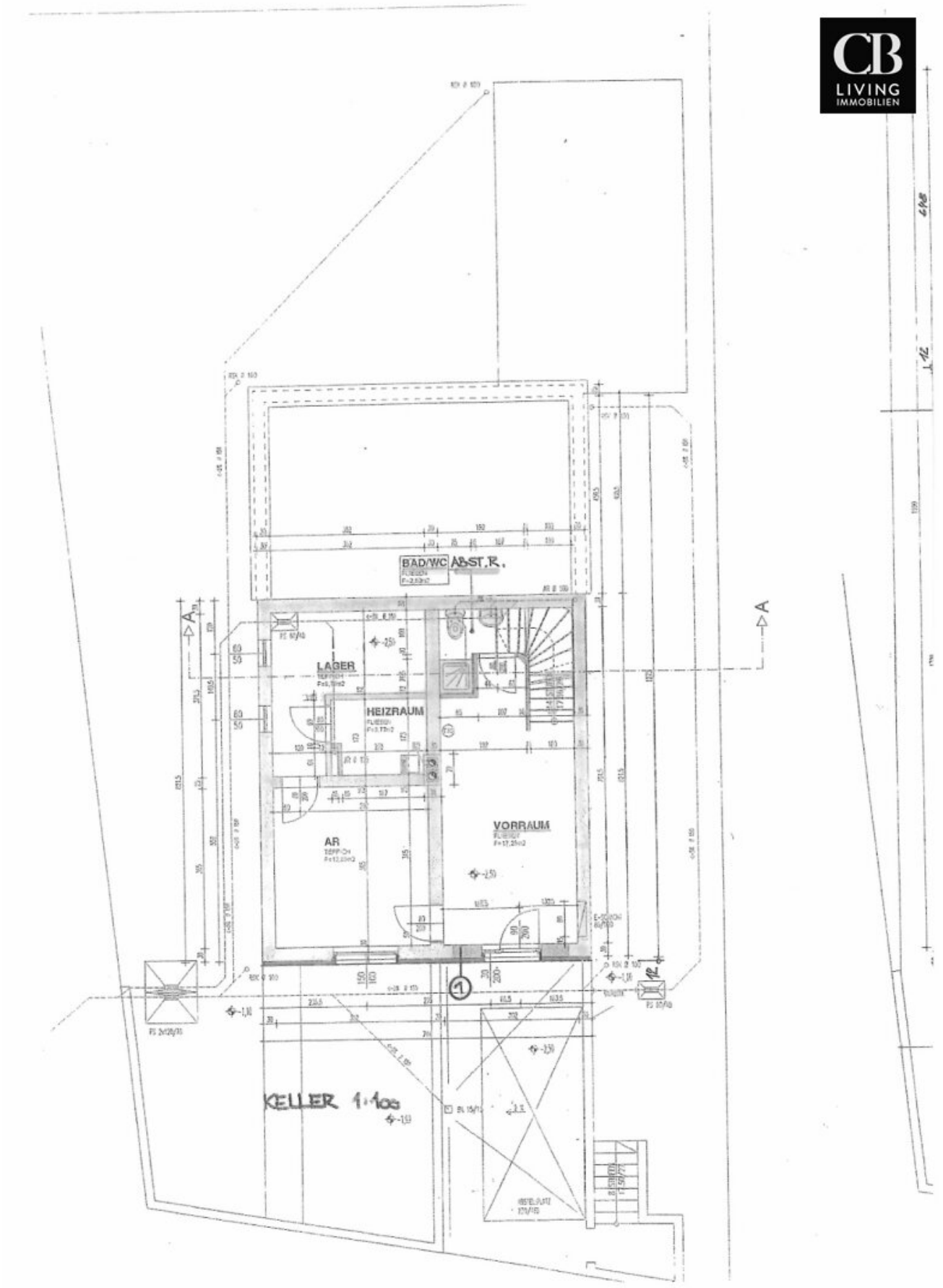


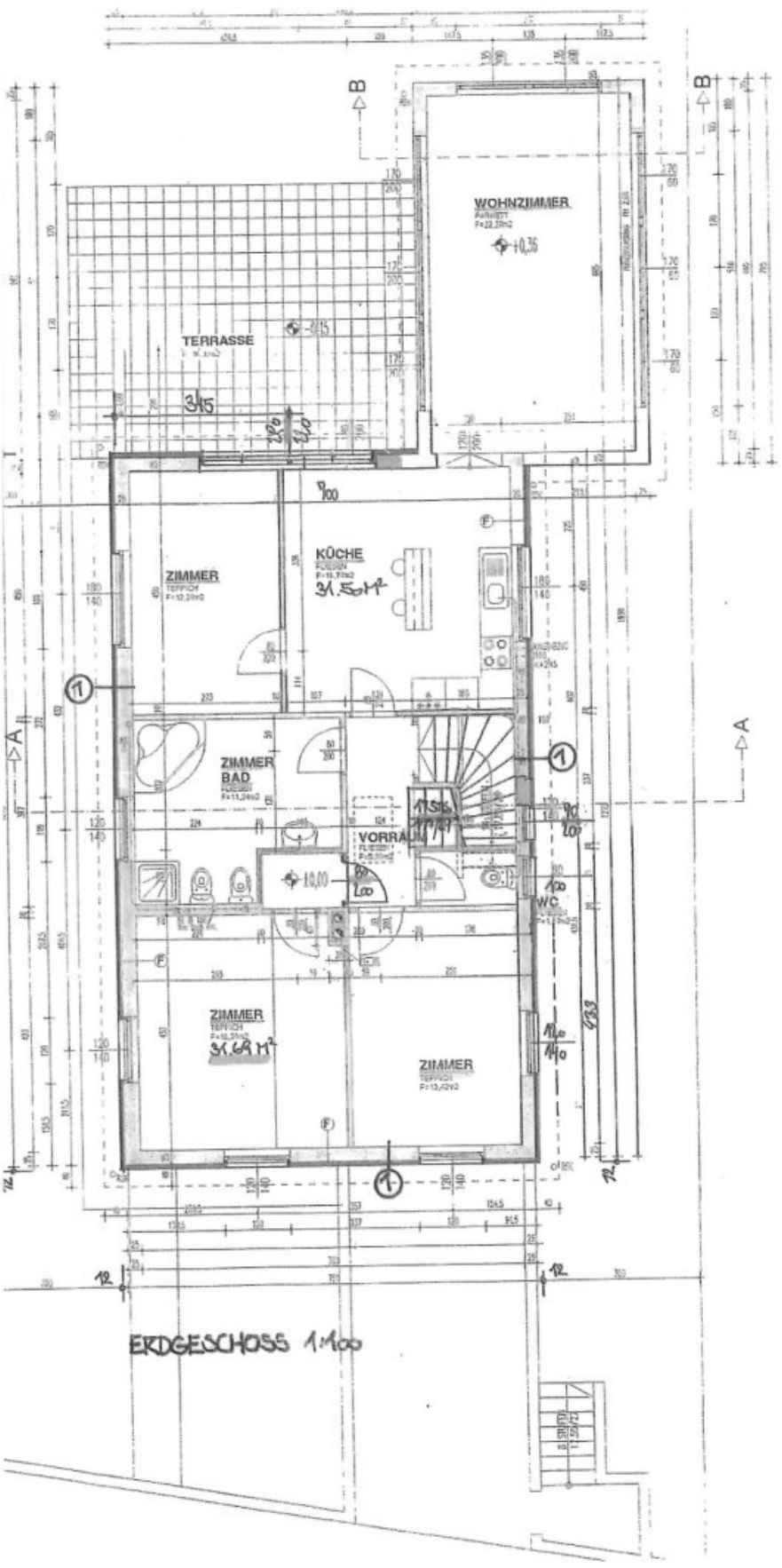


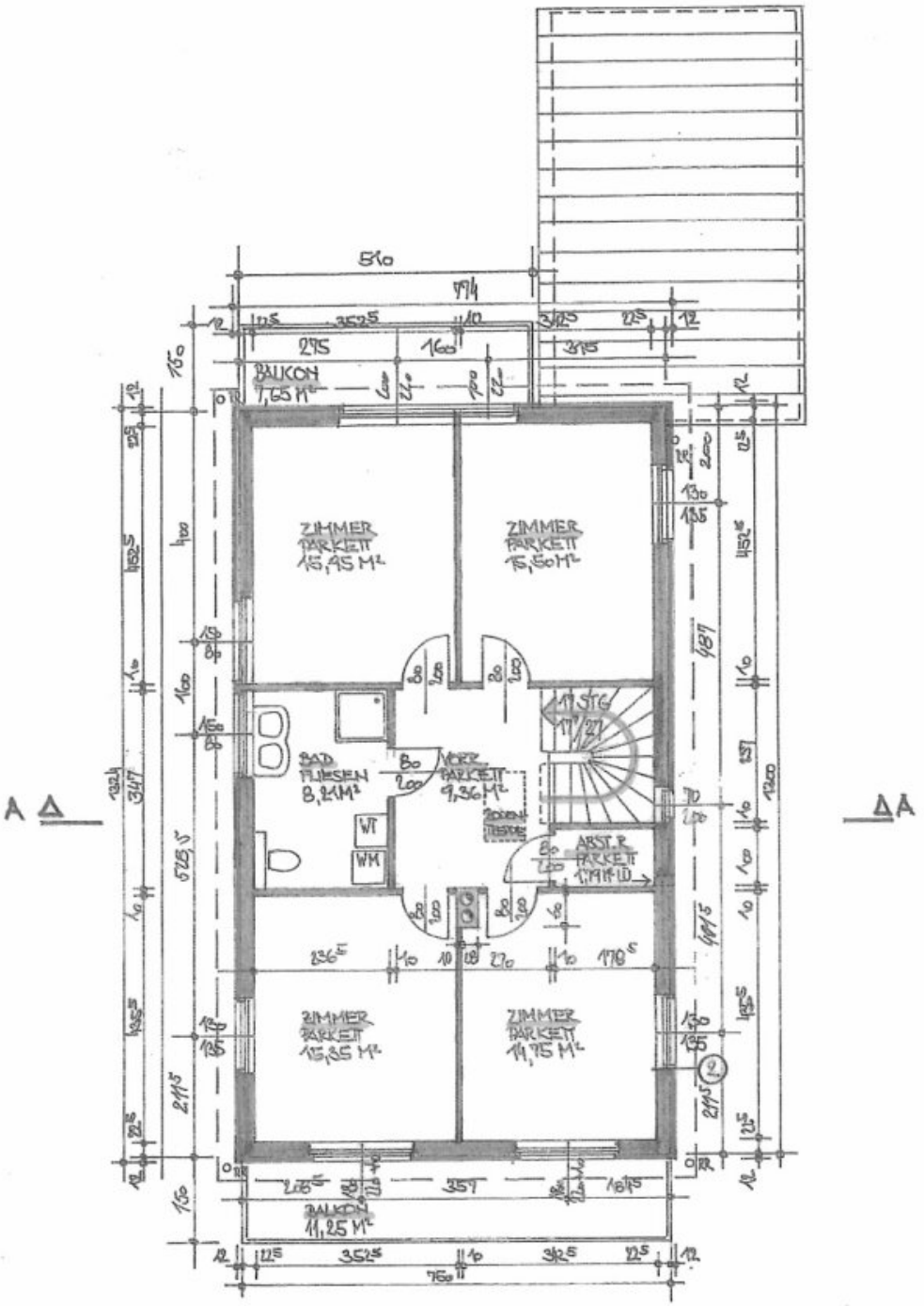






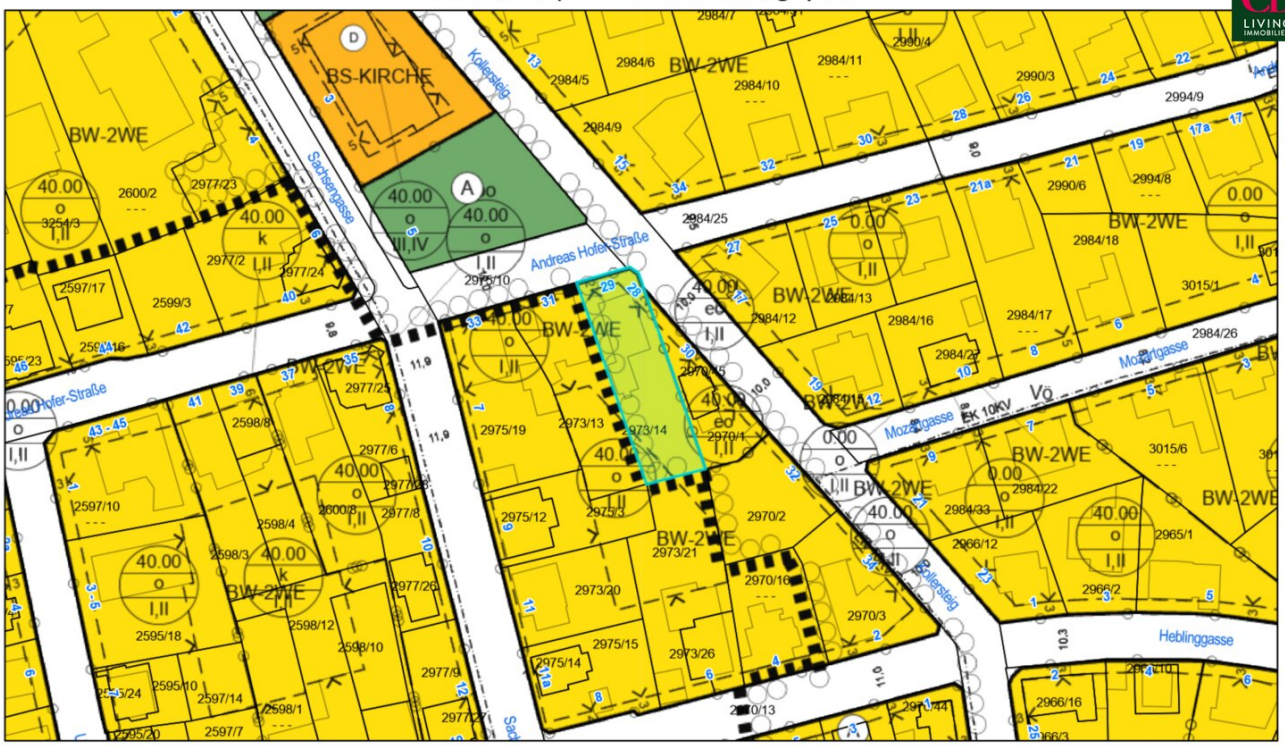

BAD/WC
ABST.R.
LAGER
HEIZRAUM
VORRAUM
AR
KELLER 1:100


WOHNZIMMER
TERRASSE
KÜCHE
ZIMMER
ZIMMER
BAD
VORRAUM
WC
ZIMMER
ZIMMER
ERDGESCHOSS 1:100



OBERGESCHOSS 1:100

Druckdatei | Flächenwidmungsplan



9.9.2026, 18:34:03

1:1,000

0 0.01 0.01 0.03 mi

0 0.01 0.03 0.05 km

Stadtgemeinde Klosterneuburg

Druckdatei | Luftbild



9.9.2026, 18:38:55

SDEW.Luftbild_KLBG_2025_20250403

Red: Band_1

Green: Band_2

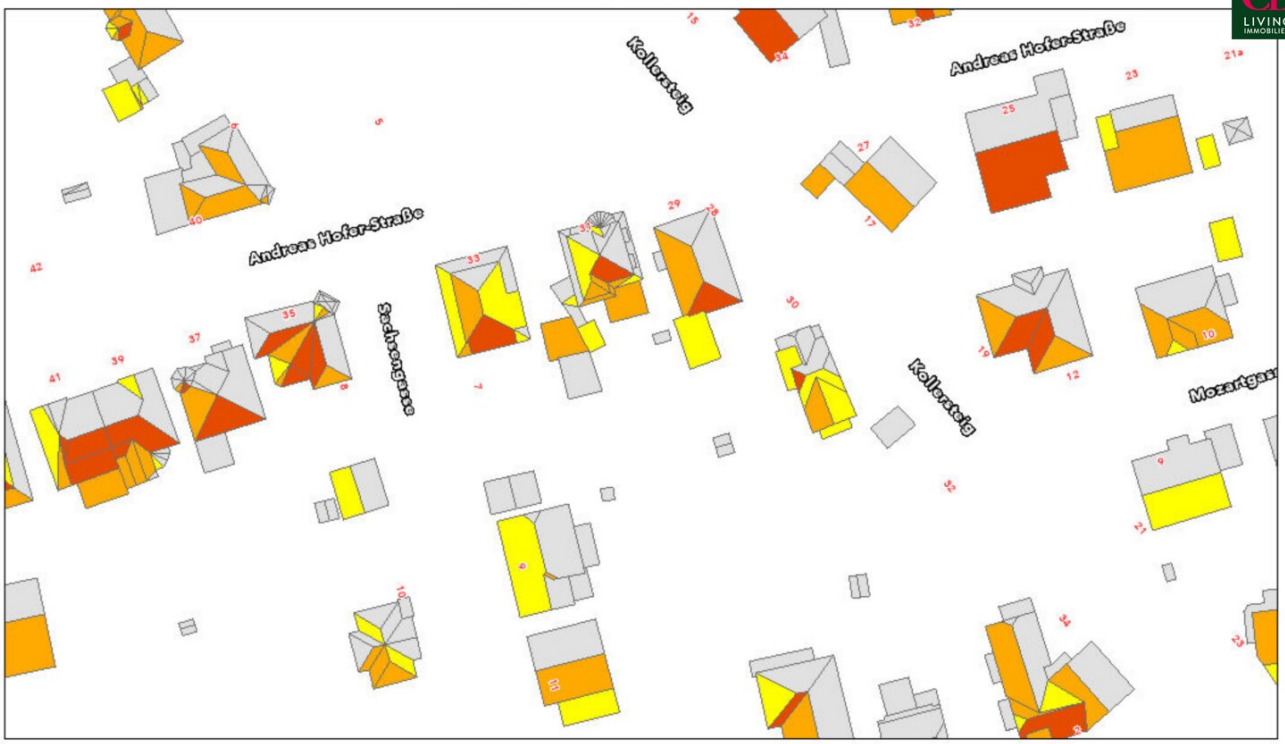
Blue: Band_3

1:1,000

0 0.01 0.01 0.02 mi

0 0.01 0.01 0.03 km

Druckdatei | Solarpotenzial



9.9.2026, 18:48:28

Solarpotenzial_WM

0 - 900

901 - 1000

1001 - 1100

1101 - 1200

1:1,000

0 0.01 0.01 0.02 mi

0 0.01 0.01 0.03 km

Objektbeschreibung

Diese elegante Villa im mediterranen Stil besticht nicht nur durch ihre traumhafte Lage mit Panoramablick über Klosterneuburg und die Weinberge sondern auch durch die qualitativ hochwertige Ausstattung, ihre großzügige Raumaufteilung, den üppig bepflanzten, liebevoll angelegten Garten und die ausgezeichnete Infrastruktur!

Ein Kindergarten und die Volksschule sind in wenigen Gehminuten erreichbar, genauso, wie öffentliche Verkehrsmittel, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten oder romantische Spazier- und Radwege.

Das Freizeitangebot ist vielfältig in Klosterneuburg. Hier kommen Naturliebhaber und Sportbegeisterte genauso auf ihre Rechnung, wie Liebhaber von Kulturveranstaltungen.

Heurige und mehrere ausgezeichnete Restaurants im Nahbereich sorgen für eine entspannte Auszeit.

Die Wiener Innenstadt ist ebenfalls in nur ca. 20 Autominuten zu erreichen.

Die Villa selbst verwöhnt mit viel Licht durch große Glasfronten und ein außergewöhnliches Flair.

Der uneinsehbare Garten ist einzigartig und sogar mit dem Gütesiegel Natur im Garten ausgezeichnet!

Hier befinden sich von einem zauberhaften Biotop bis hin zu einem 130 Jahre alten Marillenbaum eine Vielzahl von Obst- und Zierpflanzen, wie man es selten sieht.

Blütenträume rund ums Jahr sorgen für eine Oase der Ruhe und Erholung - ein Platz zum glücklich sein!

Das Haus gliedert sich wie folgt:

Untergeschoß:

- großzügiges Entrée
- Zimmer
- Technikraum

- Bad mit WC
- Abstellraum

Gartenebene:

- Vorraum
- Wohn- Essbereich mit Ausgang in den Garten
- große Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit WC, Bidet und Wanne
- WC extra
- Abstellraum

Obergeschoß:

- 2 Schlafzimmer mit Nord- Ostbalkon
- 2 Schlafzimmer mit Süd- Westbalkon
- Bad mit Dusche und WC
- Abstellraum

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap