

Exklusive Villa im Sachsendorf 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

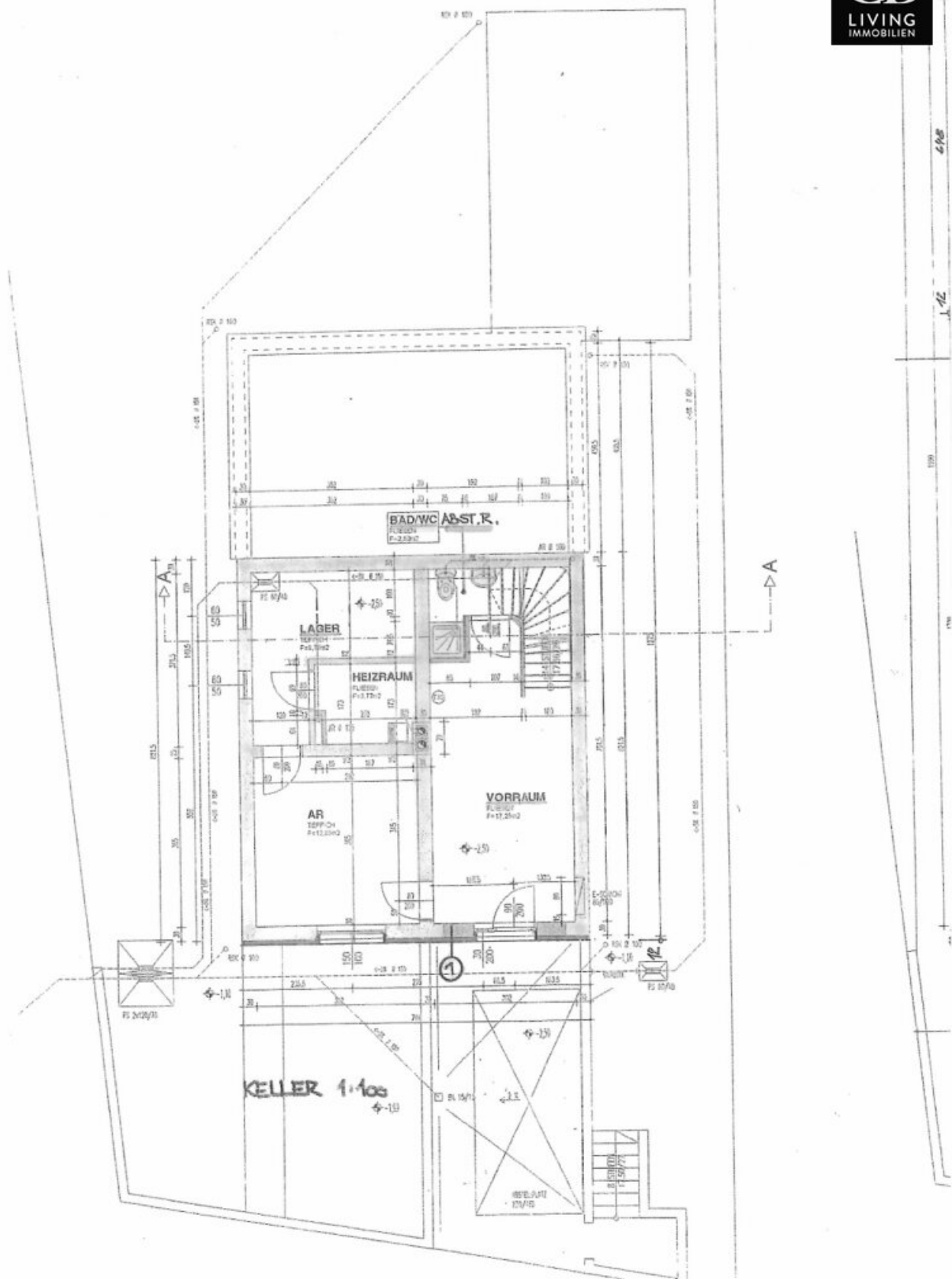
T +43 660 3670170

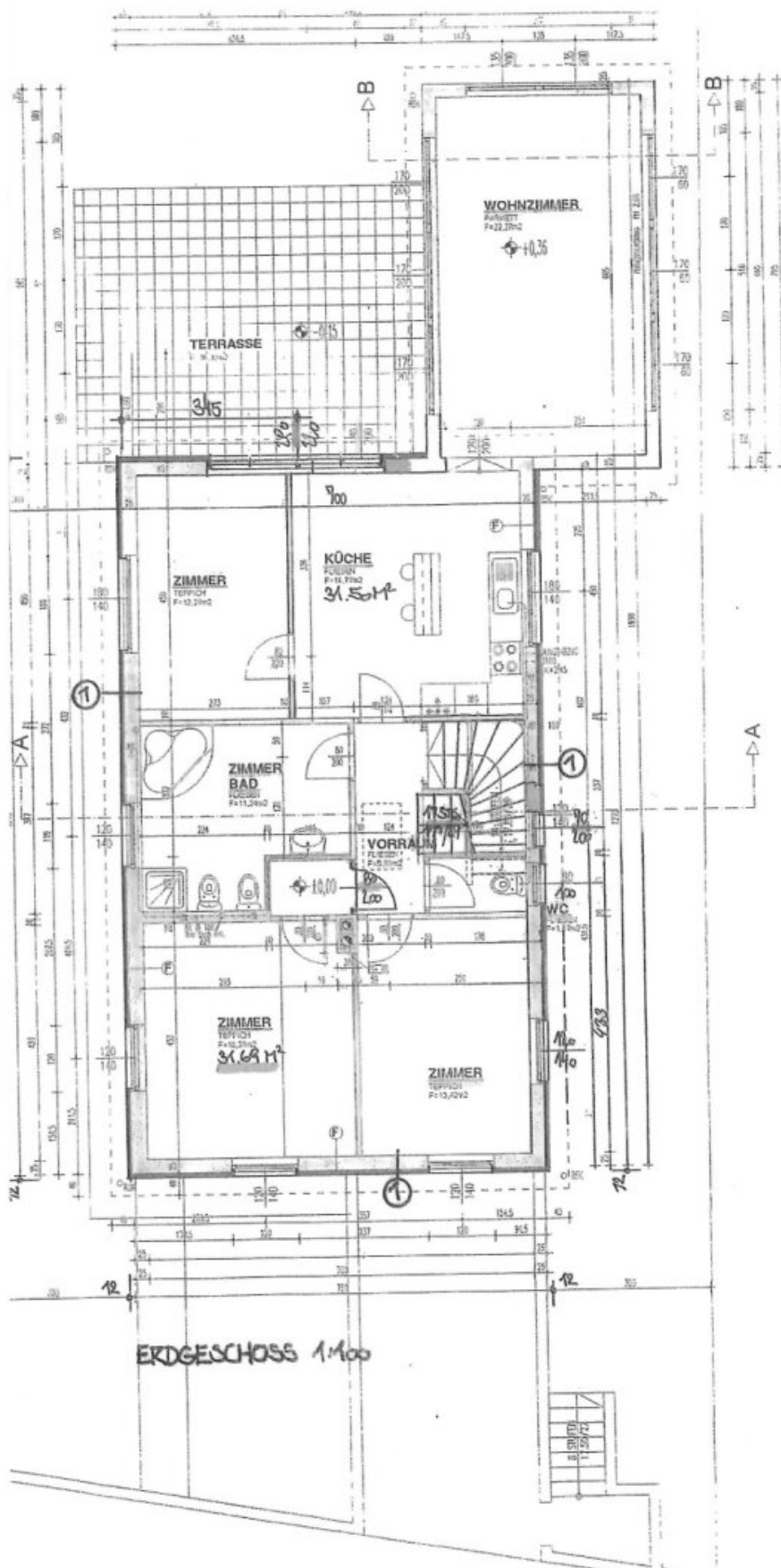


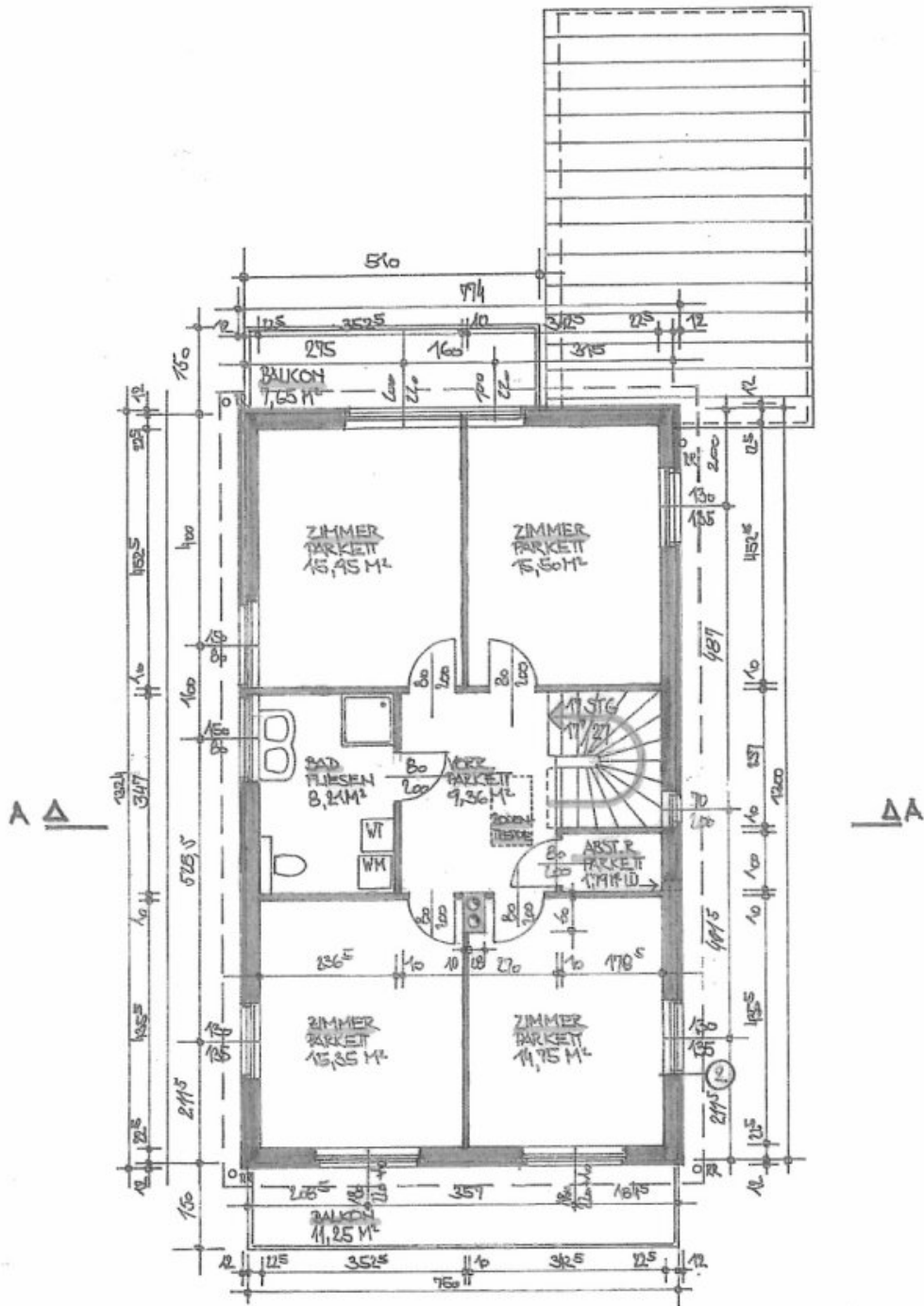




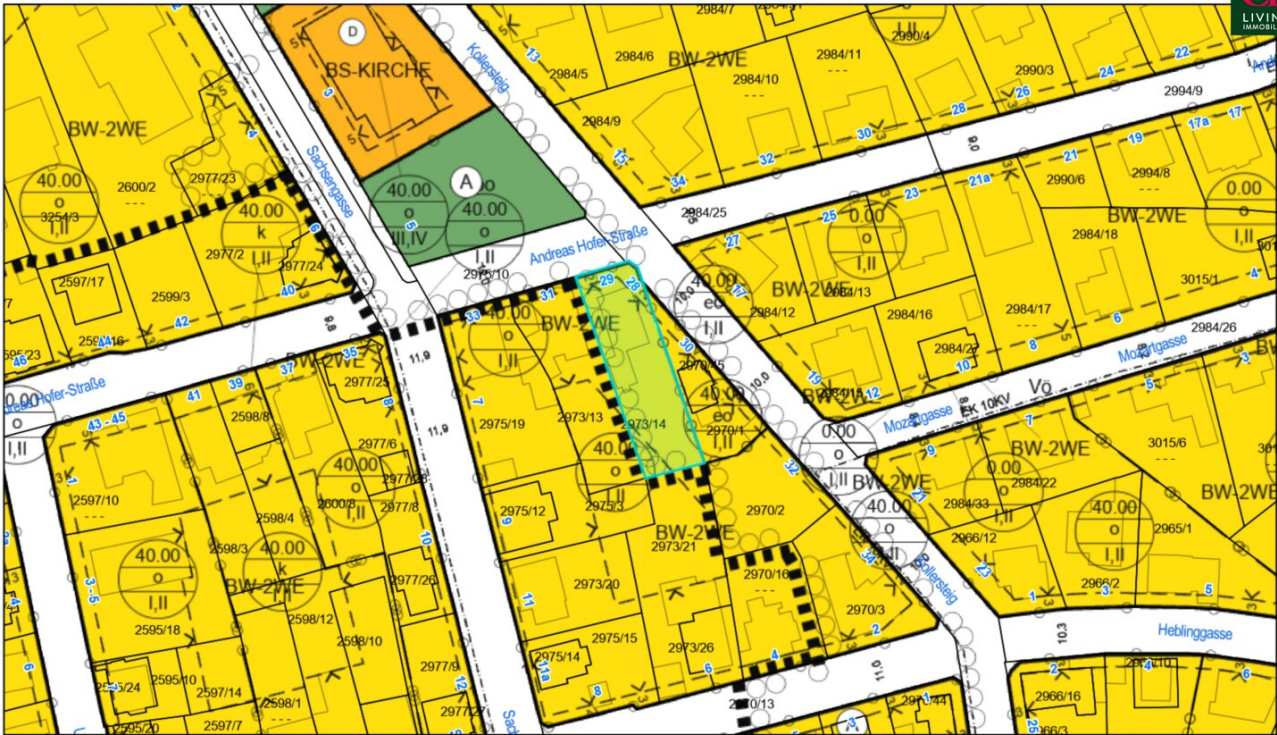




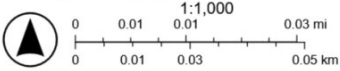


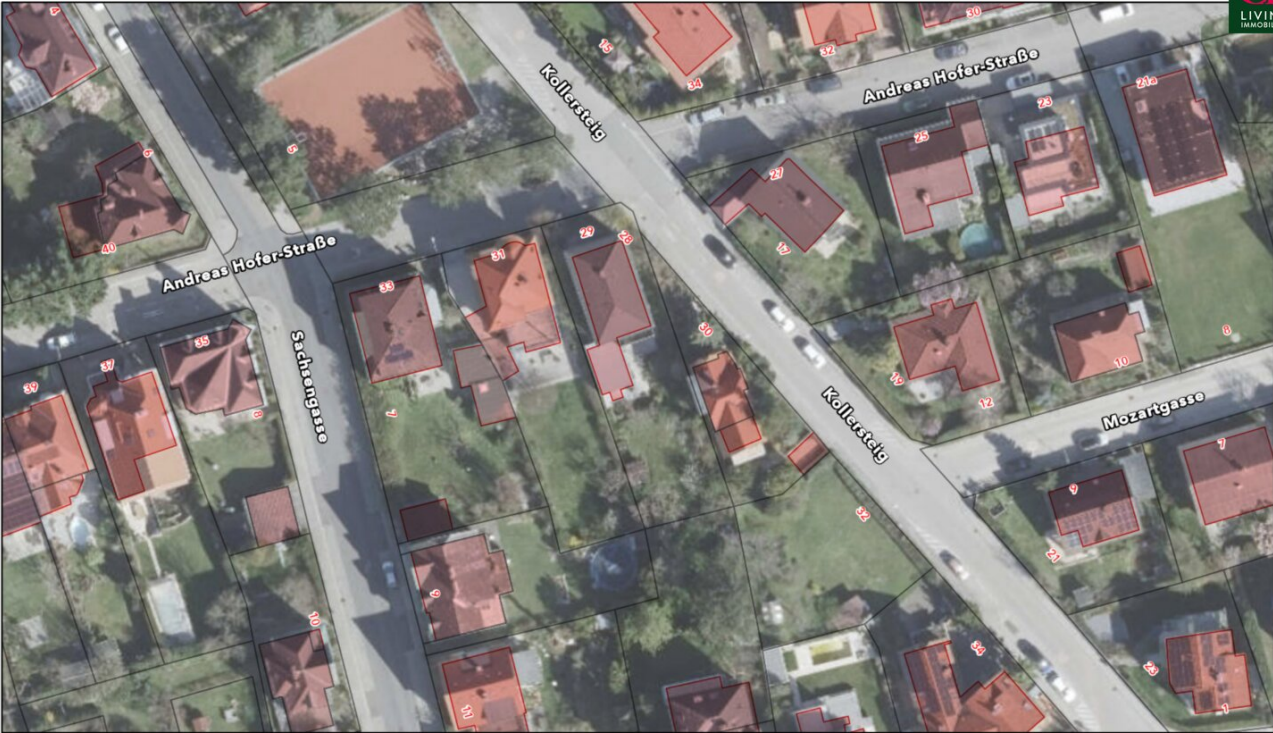


OBERGESCHOSS 1:100



9.9.2026, 18:34:03

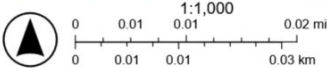


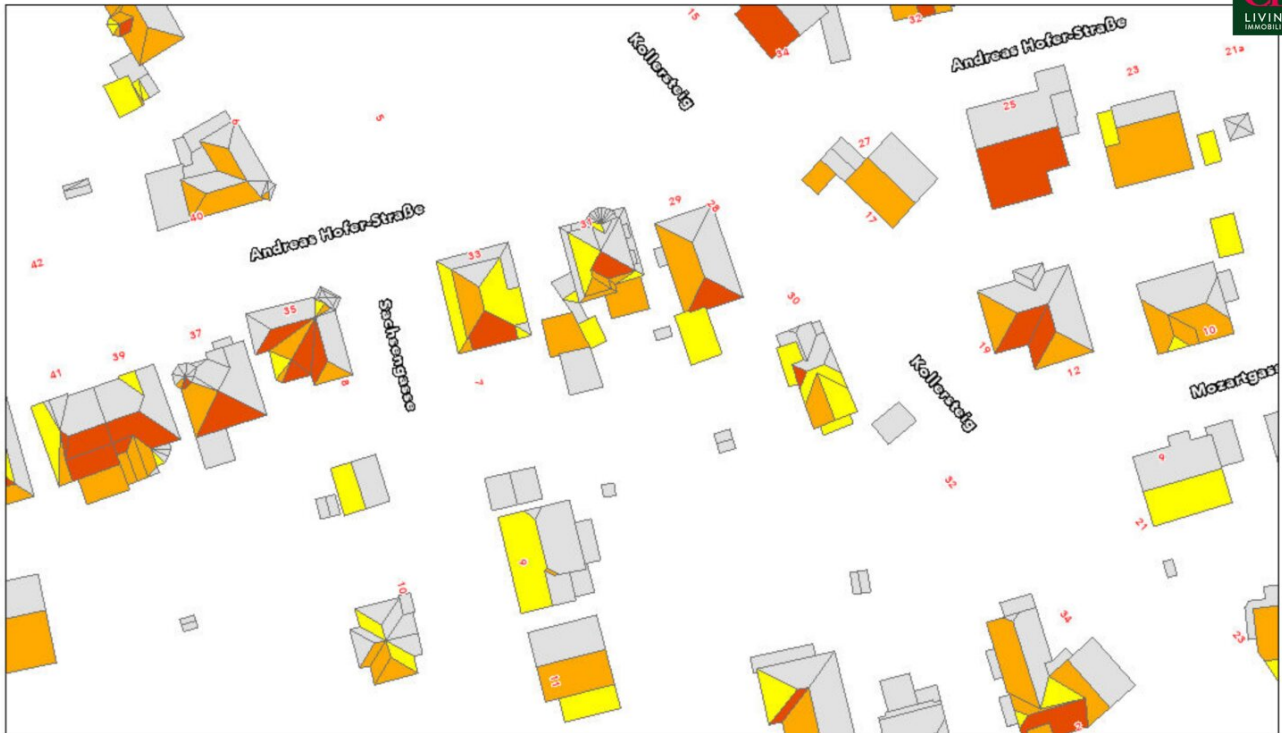


9.9.2026, 18:38:55

SDEW.Luftbild_KLBG_2025_20250403

Green: Band_2
Red: Band_1
Blue: Band_3

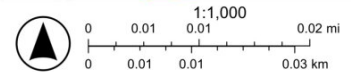




9.9.2026, 18:48:28

Solarpotenzial_WM

	901 - 1000		1101 - 1200
	0 - 900		1001 - 1100



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