Ölberg Südhang: Großzügige Villa mit wunderschönem Garten und herrlichem Grünblick



Objektnummer: 9808-3

Eine Immobilie von BeFirst Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	495,22 m²
Nutzfläche:	665,82 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Garten:	768,00 m²
Keller:	78,62 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Sonstige Kosten:	334,00 €
Provisionsangabe:	

118.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Karoline Preis

BeFirst Immobilien GmbH

























































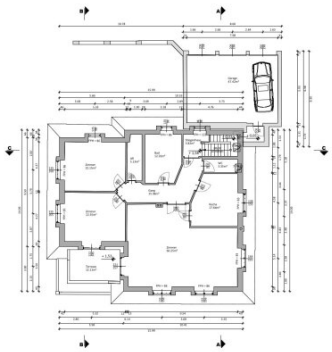




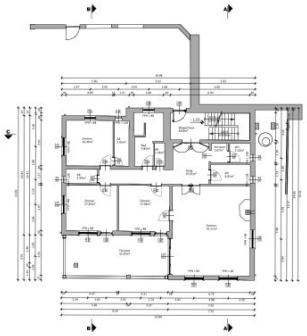








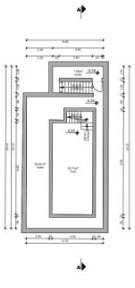
Grundriss Dachgeschoß



Grundriss Obergeschoß



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Keller



Ansicht Süden



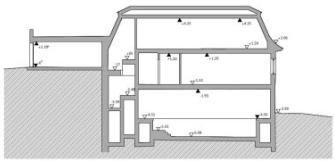
Ansicht Westen



Ansicht Norden



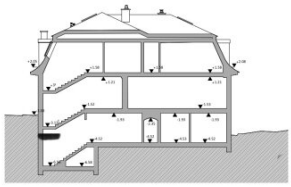
Ansicht Osten



Schnitt AA



Schnitt BB



Schnitt CC

BeFirst IMMOBILIEN

HÖHEN: ±0,00 = ~321,95 m ü. Adria

Planungsgrundlage

PLANNUMMER | A | B | C | D | E | F | G | H | J

BESTANDSPLAN

[redacted]

[redacted] FRITZENDORF 1705

Thomas Mielcarz

[redacted]

Wulf-Isert-stadt ZT GmbH

Grundrisse Ansichten Schnitte	2414		-
04.11.2024	2414_MaxFreyGasse.pln	1:100	de


BeFirst
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In wundervoller Lage des Ölbergs mit unvergleichlichem Ausblick steht dieses zauberhafte Anwesen zum Verkauf. Mit einer Wohnfläche von rd. 495m² bietet diese Immobilie zwei großzügige Wohneinheiten sowie eine separate Einlegerwohnung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte eröffnen. Jede der beiden Wohnungen verfügt über einen herrlichen Wohnsalon, zwei Schlafzimmer, eine großzügige Küche, viel Stauraum und schöne Bäder. Neben den prachtvollen Terrassen auf allen Ebenen, besticht allen voran ein Innenpool (derzeit nicht genutzt) im Untergeschoss mit Zugang zum Garten.

Die beiden Hauptwohneinheiten beeindrucken allesamt durch eine äußerst durchdachte Raumaufteilung. So sind alle Bereiche (insgesamt 7 Zimmer, 2 moderne Bäder, 2 Küchen, Abstellbereiche etc.) mit hochwertigen Granitstein-, Parkett-, Teppich- und Fliesenböden sowie exklusiven Einbauschränken ausgestattet und bieten eine warme und einladende Atmosphäre. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung, ergänzt durch gemütliche Kachelöfen in beiden Wohneinheiten. Die Bäder verfügen außerdem über Fußbodenheizung. Die separate Einlegerwohnung mit Schlafzimmer, Küche, Bad und WC eignet sich hervorragend als Home-Office, Gästeappartement oder als Rückzugsort für Familienmitglieder. Die Bäder sind hell und funktional gestaltet, verfügen über Fenster für natürliche Belüftung und sind mit Badewannen und/oder Dusche ausgestattet.

Der großzügige Garten sowie drei sonnige Terrassen laden zum Entspannen und gemeinsamen Verweilen im Freien ein und bieten zugleich einen herrlichen Fern- und Grünblick. Die Garage ist vom Inneren des Hauses begehbar und bietet Platz für drei PKWs, jeweils über ein eigenes Tor individuell zu befahren.

Insgesamt überzeugt dieses Mehrfamilienhaus durch seine solide Bauweise, hochwertige Ausstattung und die flexible Wohnstruktur – perfekt zugeschnitten auf Familien mit Anspruch an Raum und Lebensqualität. Die Anbindung im öffentlichen wie auch im Individualverkehr ist erstklassig. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle 402, die eine schnelle Erreichbarkeit zum Stadtplatz und weiter zum Bahnhof gewährleistet.

Infrastruktur (POIs): Entfernungen in Geh-/Fahrstrecke

Gesundheit Arzt 2.900 m, Apotheke 3.200 m, Krankenhaus 4.500 m, Klinik 4.200 m

Nahversorgung Supermarkt 2.700 m, Einkaufszentrum 10.900 m

Verkehr Bus 260 m, Bahnhof 4.300 m, Autobahnanschluss 11.000 m

Kinder & Schulen Kindergarten 1300 m, Private Volksschule 3400 m, Öffentliche Volksschule 3100 m, Privates Gymnasium 5400 m, Öffentliches Gymnasium 3800 m (bietet einen bilingualen Zweig (englisch) und ermöglicht zusätzlich zur Ö.Matura den Abschluss mit international gültigem International Baccalaureate)

Sonstige Bank 3.300 m, Geldautomat 3.300 m, Post 4.300 m, Polizei 4.200 m

Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.