Elevated Living - Moderne VILLA MIT SALZWASSERPOOL, AUFZUG & HERRLICHEM AUSBLICK



Objektnummer: 1858/10377

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

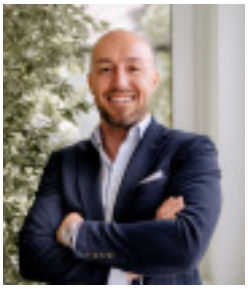
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Gesamtfläche:	190,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Garten:	700,00 m²
Keller:	22,00 m²
Kaufpreis:	1.998.000,00 €
Betriebskosten:	211,26 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Wurmetzberger

Netmakler – Amadeus Development GmbH
Bergmillergasse 3/3



































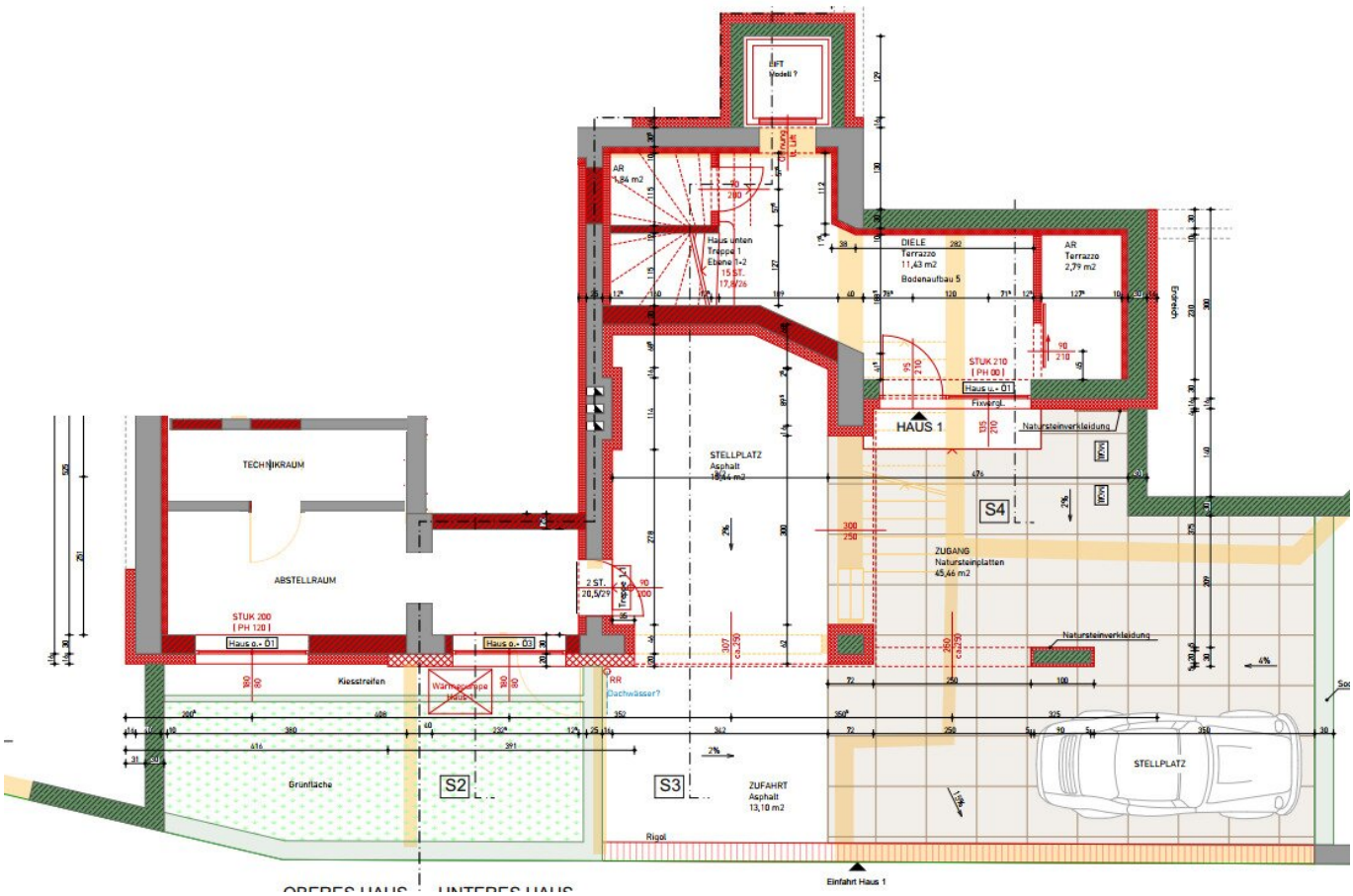


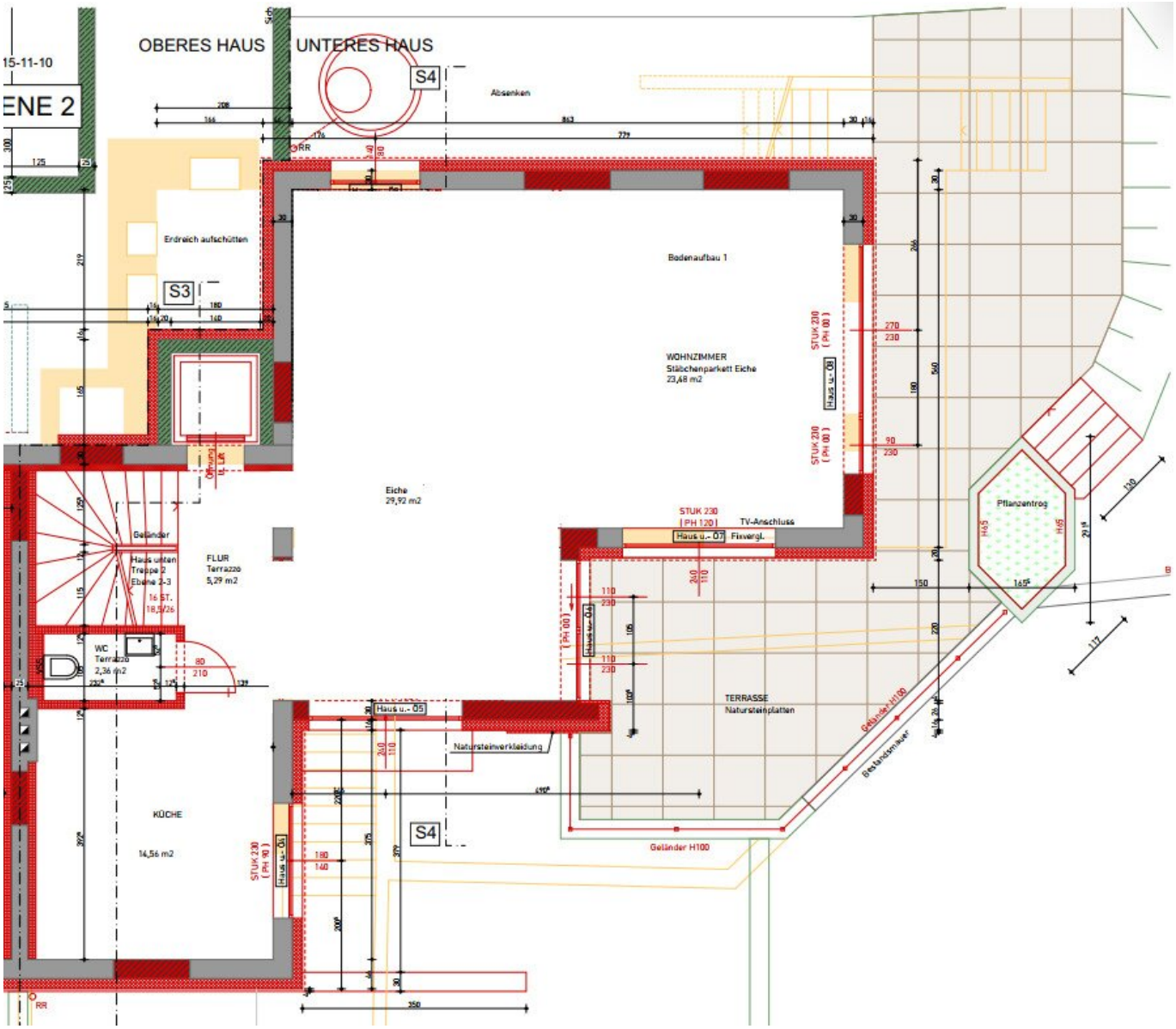


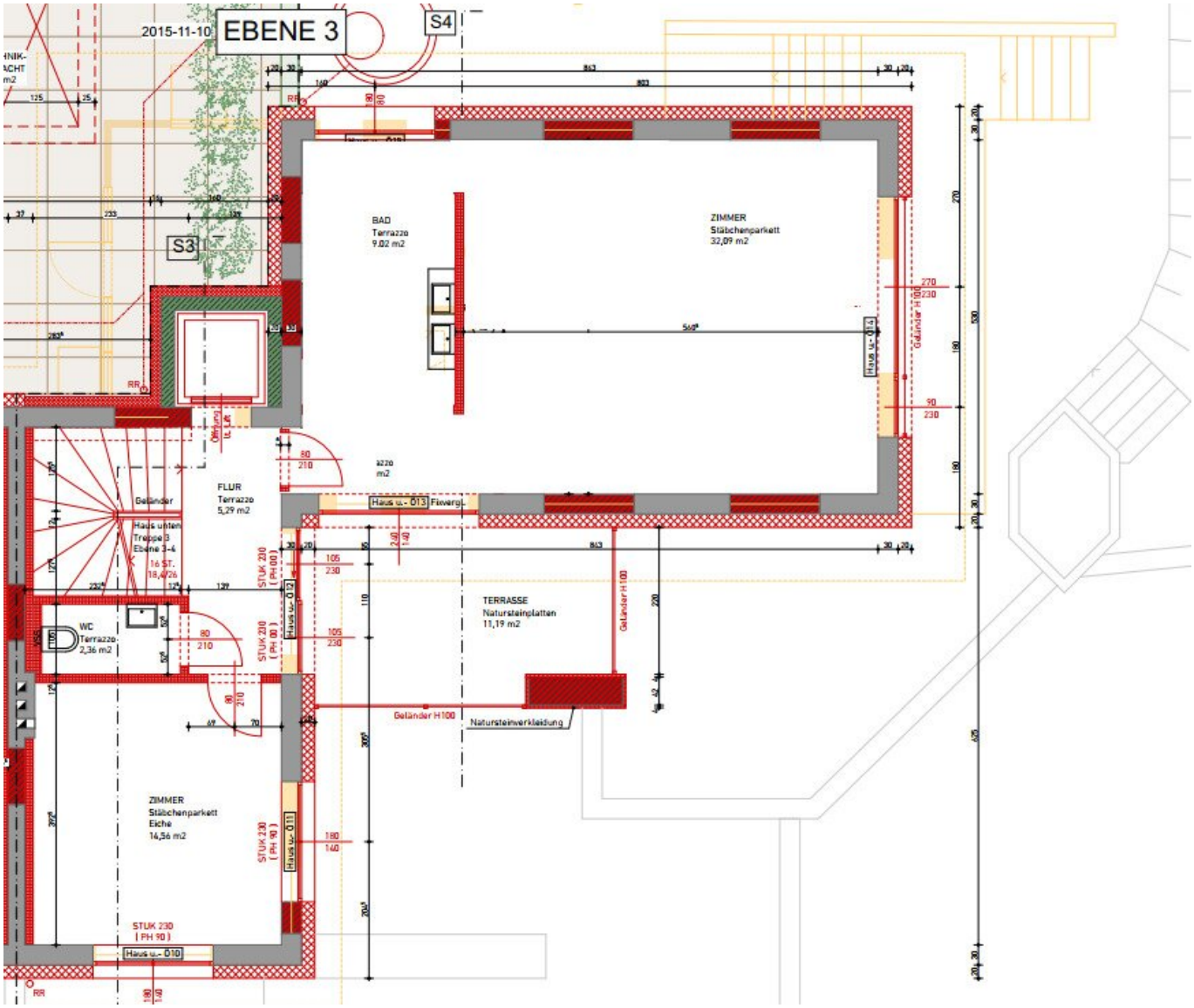


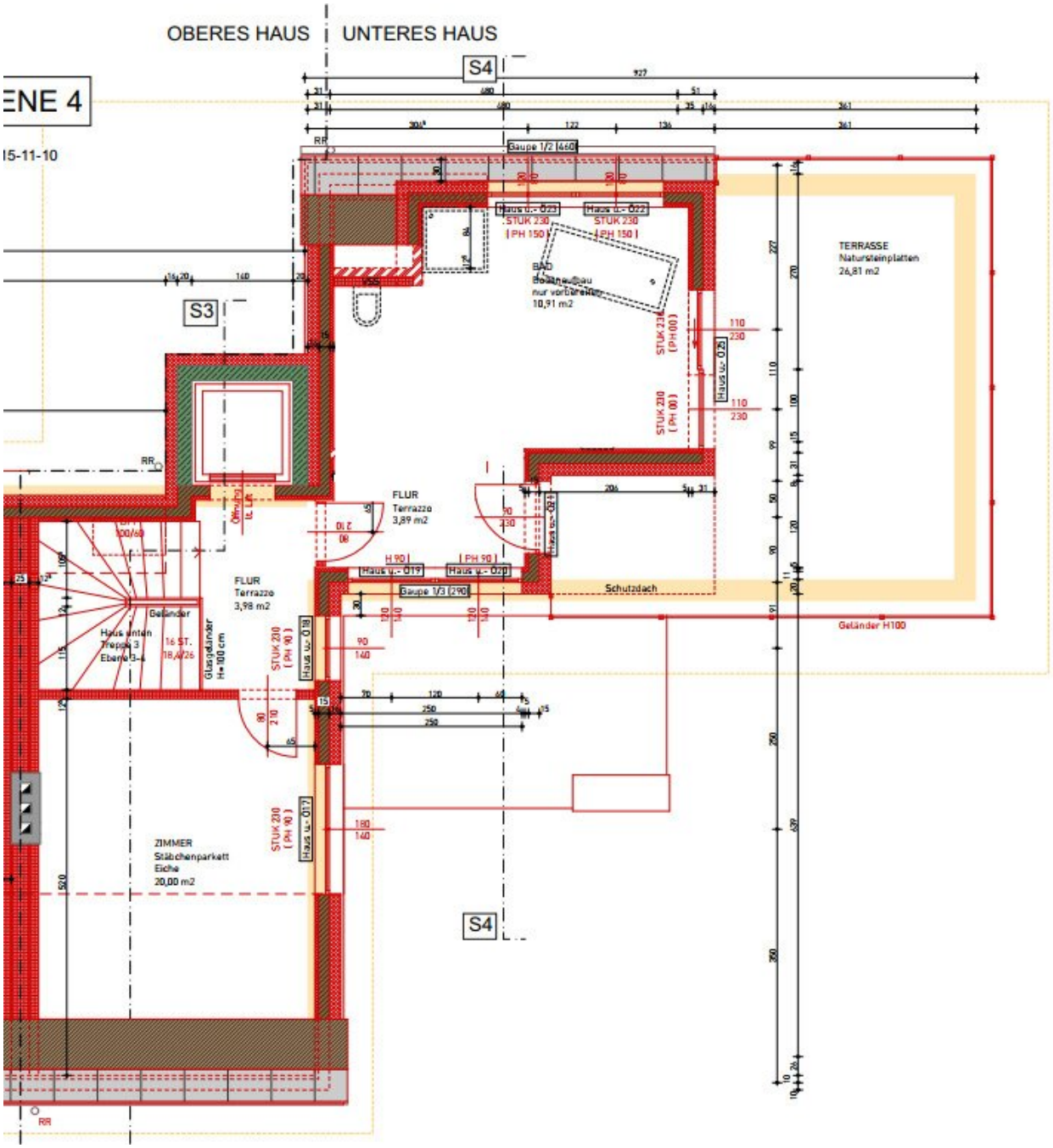





LIFT
Modell ?
AR
1,84 m2
Haus unten
Treppe 1
Ebene 1-2
15 ST.
17,5/26
DIELE
Terrazzo
11,43 m2
Bodenaufbau 5
AR
Terrazzo
2,79 m2
STUK 210
(PH 00)
Haus u. - 01
Fixvergl.
HAUS 1
Natursteinverkleidung
TECHNIKRAUM
ABSTELLRAUM
STELLPLATZ
Asphalt
18,44 m2
S4
ZUGANG
Natursteinplatten
45,46 m2
2 ST.
20,5/29
Treppe 1-2
STUK 200
(PH 120)
Haus o. - 01
Haus o. - 03
Kiesstreifen
Warmtreppe
Haus 1
RR
Dachwässer?
Grünfläche
S2
S3
ZUFAHRT
Asphalt
13,10 m2
STELLPLATZ
Rigol
Einfahrt Haus 1


15-11-10
ENE 2
OBERES HAUS
UNTERES HAUS
S4
Absenken
RR
Erdreich aufschütten
S3
Bodenaufbau 1
WOHNZIMMER
Stäbchenparkett Eiche
23,48 m2
STUK 230
(PH 00)
Haus u.- 06
Eiche
29,92 m2
STUK 230
(PH 120)
Haus u.- 07
TV-Anschluss
Flexverg.
Pflanzentrog
Geländer
Haus unten
Treppe 2
Ebene 2-3
16 ST.
18,5/26
FLUR
Terrazzo
5,29 m2
WC
Terrazzo
2,36 m2
TERRASSE
Natursteinplatten
Haus u.- 05
Natursteinverkleidung
Geländer H100
Bestandsmauer
KÜCHE
14,56 m2
STUK 230
(PH 90)
Haus u.- 04
S4
RR


2015-11-10
EBENE 3
S4
S3
BAD
Terrazzo
9,02 m2
ZIMMER
Stäbchenparkett
32,09 m2
FLUR
Terrazzo
5,29 m2
Geländer
Haus unten
Treppe 3
Ebene 3-4
16 ST.
18,4/26
WC
Terrazzo
2,36 m2
TERRASSE
Natursteinplatten
11,19 m2
Geländer H100
Natursteinverkleidung
ZIMMER
Stäbchenparkett
Eiche
14,56 m2
STUK 230
(PH 90)
Haus u. - 010
Haus u. - 011
Haus u. - 012
Haus u. - 013 Fixverg.
Haus u. - 014
RR


OBERES HAUS
UNTERES HAUS
ENE 4
15-11-10
S4
S3
Gaupe 1/2 (460
Haus u.- 023
Haus u.- 022
STUK 230
PH 150
BAD
Bodenaufbau
nur vorbereiten
10,91 m2
TERRASSE
Natursteinplatten
26,81 m2
STUK 230
(PH 00)
Haus u.- 025
FLUR
Terrazzo
3,89 m2
Haus u.- 019
Haus u.- 020
Gaupe 1/3 (290
Schutzdach
Geländer H100
FLUR
Terrazzo
3,98 m2
Geländer
Haus unten
Treppe 3
Ebene 3-4
16 ST.
18,4726
Glasgeländer
H=100 cm
STUK 230
(PH 90)
Haus u.- 018
Haus u.- 017
ZIMMER
Stäbchenparkett
Eiche
20,00 m2
RR

Objektbeschreibung

Elevated Living - Moderne Villa mit Aufzug, Salzwasserpool und traumhaften Ausblick auf den Ölberg

Privatsphäre, Natur und zeitgemäße Architektur - nur wenige Minuten von Wien entfernt.

So nah an der Stadt und doch mitten in der Natur: In **ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse**, **unmittelbar am Waldrand**, präsentiert sich diese außergewöhnliche, in gekuppelter Bauweise errichtete Villa.

Das moderne Anwesen erstreckt sich über vier Ebenen und verbindet großzügiges Wohnen mit hochwertiger Ausstattung, durchdachter Architektur und einem außergewöhnlichen Maß an Komfort. Ein **Aufzug verbindet sämtliche Wohnebenen** und macht das Haus zudem barrierefrei.

Das terrassierte Grundstück erstreckt sich über zwei Plateaus und bietet dadurch großzügige, ebene Außenbereiche. Der Blick auf den Ölberg schafft dabei eine besondere Atmosphäre.

Highlights - Outdoor

• 10 Meter Salzwasser-Swimmingpool, inkl. elektrischer Abdeckung

• Sauna, mit Ausblick für 2-4 Personen

• Philips HUE Smart-Home Außenbeleuchtung

• Outdoor-Dusche

• Bewässerungsanlage

• Rasenmäher-Roboter

• keine direkt angrenzenden Nachbarn

• Waldzugang ins Naturschutzgebiet und zu den Mountainbike- sowie Langlaufstrecken

• Stellplätze für bis zu drei Fahrzeuge (ein Platz überdacht)

• unverbaubare Umgebung

Highlights - Indoor

• Aufzug (EG bis DG, max. 7 Personen)

• Top ausgestattete Küche der Firma Leicht. Geräte der Firmen Miele u. Bora

• Eichen-Vollholz Böden der Firma Rudda, inkl. Fußboden-Heizung bzw. Kühlung

• Maßgefertigte Vollholz-Türen der Firma Rudda

• Epoxidharz veredelte Walk-In Duschen mit Waldblick

• freistehende Badewanne im DG inkl. Dachterrasse u. traumhaftem Fernblick

• Designer Armaturen der Firmen Dornbracht, Villeroy & Boch, Kartell u. Laufen

• 4-fach verglaste Fenster der Firma Bruckner

• Entkalkungsanlage der Firma BWT

• Barrierefrei

Raumkonzept - durchdacht über vier Ebenen:

Untergeschoss - Ankommen & Nebenräume

- großzügiger Eingangsbereich
- begehbarem Designer Einbaukleiderschrank

- Aufzug
- Keller inkl. Werkstatteinrichtung

Erdgeschoss - Wohnen & Leben

- hochwertige Küche
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- direkter Zugang zum Garten
- Terrasse
- WC
- Zugang zum Aufzug

Obergeschoss - Privater Rückzugsbereich

- großzügiges Schlafzimmer mit traumhaftem Ausblick in drei Himmelsrichtungen
- Badezimmer en suite
- Ankleidezimmer bzw. zweites Schlafzimmer
- Terrasse
- WC

- Zugang zum Aufzug

Dachgeschoss - Rückzug & Weitblick

- Kinder- bzw. Gästezimmer
- Badezimmer inkl. freistehender Badewanne, sowie Walk-In Dusche
- Dachterrassen Zugang
- WC

Umgebung

• Schulen u. Kindergärten: ca. 6 Autominuten

• diverse Einkaufsmöglichkeiten: ca. 5 Autominuten (Spar, Billa, DM, Bipa, Obi etc.)

• Indoor u. Outdoor Freizeitaktivitäten: ca. 6 Autominuten (Happyland etc.)

• Post: ca. 6 Autominuten

• Krankenhaus: ca. 6 Autominuten

Moderne Architektur, mit stilvollem Raumkonzept garantieren hohen Wohnkomfort.

Auf unserer Homepage, **www.netmakler.at** , unter Eingabe der **Objektnummer, 1858/10083**, steht Ihnen ein Exposé, inkl. Grundriss und Image-Video, zur Verfügung!

Bei Fragen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung, können Sie mich gerne unter **0676 / 69 88 130** oder unter **wurmetzberger@netmakler.at** kontaktieren.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap