EXKLUSIVE VILLA am Ölberg mit traumhaftem Fernblick zum Stift Klosterneuburg



Objektnummer: 7005/856

Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	320,00 m²
Nutzfläche:	320,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	4

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Verena Brand

VON FOEST Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 4
1130 Wien

T 0660 1990619
H 0660 1990619









VON FOEST

IMMOBILIEN INVESTMENTS



























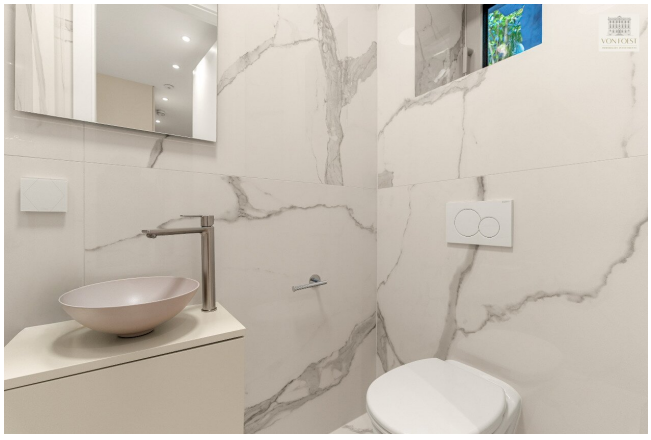




















ERDGESCHOSS

Entrée

Master Suite – Schlafzimmer | Garderobe | Masterbad I WC

Schlafzimmer 2

Schlafzimmer 3

Badezimmer 2

Gäste-WC

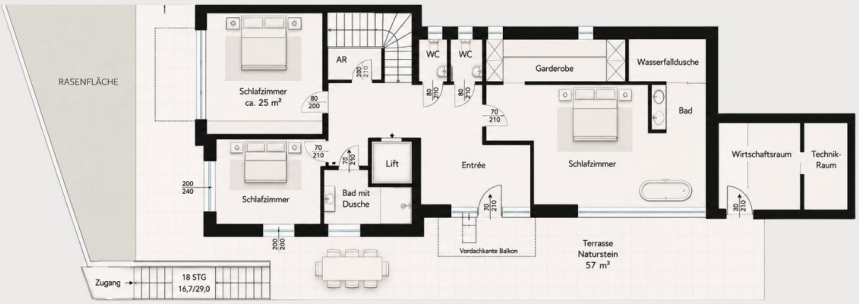
Abstellraum

Lift

Terrasse

Wirtschaftsraum

Technikraum



OBERGESCHOSS

Living Are I Essbereich I Küche

Balkon 1

Balkon 2

Zimmer 4 I Gäste I Lounge

Badezimmer en Suite

Balkon 3

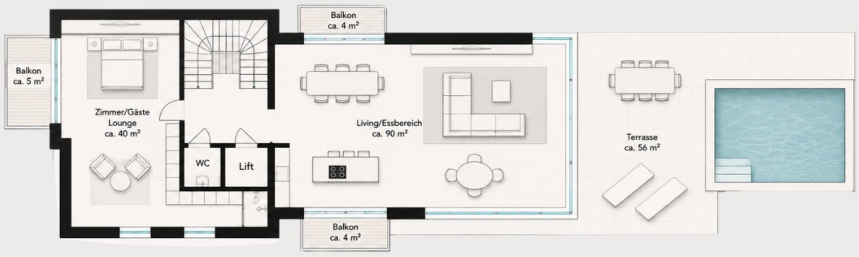
Gäste-WC

Lift

Terrasse

Outdoor Pool

Garten



DACHGESCHOSS

Aufgang Dachterrasse

Dachterrasse

Whirlpool

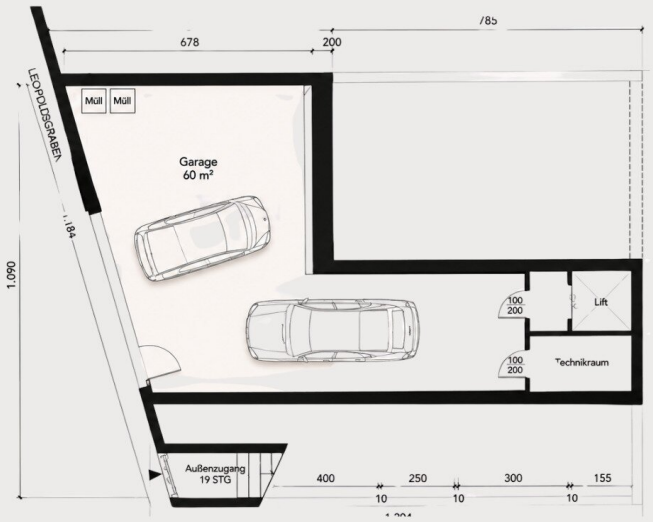


UNTERGESCHOSS

Garage

Technikraum

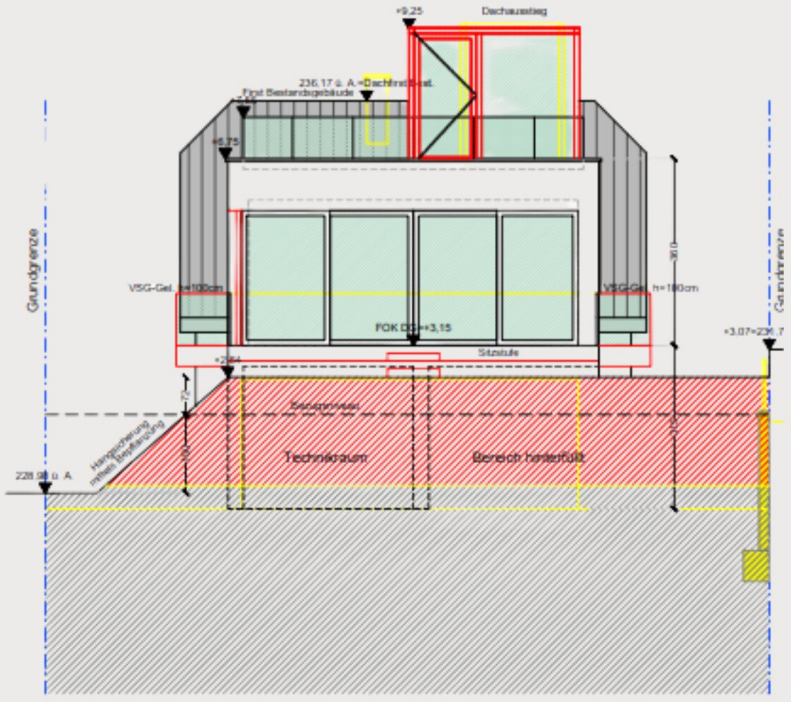
Lift

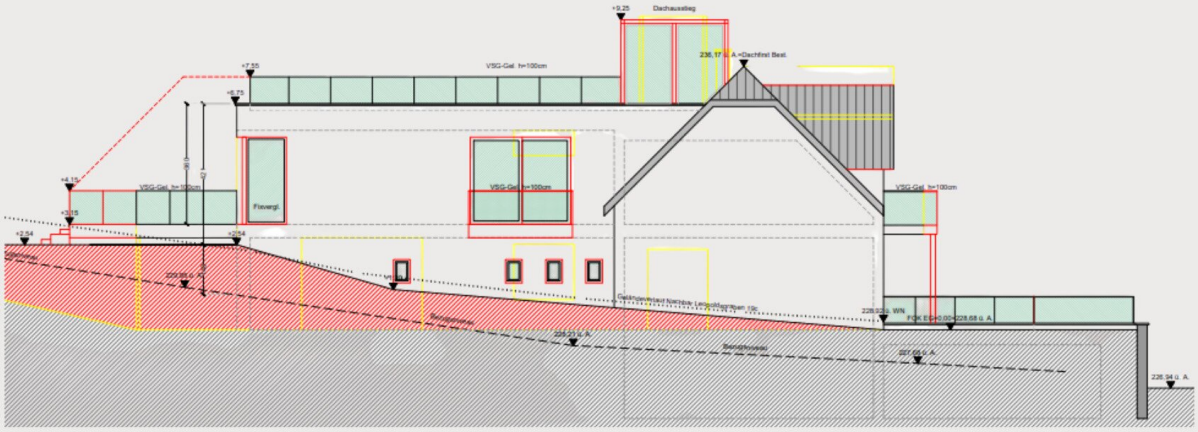


ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD





ANSICHT WEST


Dachausstieg
+9,25
236,17 ü. A. =Dachfirst Best
VSG-Gel. h=100cm
+7,55
+6,75
VSG-Gel. h=100cm
VSG-Gel. h=100cm
Flavergl.
Flavergl.
Flavergl.
VSG-Gel. h=100cm
+4,15
+3,15
+2,54
VSG-Gel. h=100cm
+0,20
227,43 ü. A.
Bezugsniveau
227,68 ü. A.
Bezugsniveau
229,27 ü. A.
Bezugsniveau
Bezugsniveau
Bezugsniveau Zugang

ANSICHT OST

Objektbeschreibung

EXKLUSIVE VILLA am Ölberg mit traumhaftem Fernblick zum Stift Klosterneuburg

Dieses repräsentative Anwesen mit traumhaftem Fernblick ist ein Refugium, welches sich durch seine exponierte Lage am Ölberg auszeichnet: Von hier aus genießen Sie einen Fernblick, der bis zum Stift Klosterneuburg reicht.

DER CHARME DER JAHRHUNDERTWENDE KOMBINIERT MIT DEM ZEITGEIST DER MODERNE

Einen besonderen Glanzpunkt setzt die Vereinigung von modernem Wohnen mit einem Hauch der Jahrhundertwende Architektur - ein wahres architektonisches Juwel!

Genießen Sie den Charme eines historischen Altbestandes aus der Jahrhundertwende und profitieren Sie trotzdem von den Vorzügen eines Penthouses.

Das Besondere dieses Anwesens liegt in der gelungenen Verbindung zweier architektonischer Welten. Der historische Charakter des ursprünglichen Hauses trifft auf eine moderne, klare Formensprache. Großzügige Glasflächen, zeitgemäße Raumstrukturen und weitläufige Außenbereiche verleihen dem Anwesen die Offenheit und Leichtigkeit eines exklusiven Penthouses – eingebettet in den besonderen Charme eines Hauses mit Geschichte.

Entdecken Sie diese einzigartige PREMIUM-IMMOBILIE auch auf unserer Website: EXKLUSIVE VILLA AM ÖLBERG

EIN BESONDERES RAUMGEFÜHL AUF DREI EBENEN

Auf drei Ebenen entfaltet sich ein außergewöhnliches Wohn- und Arbeitsambiente mit rund 320 m² Nutzfläche auf einem 720 m² großen Grundstück. Das architektonische Konzept verbindet repräsentative Räumlichkeiten mit einem modernen Grundriss, großzügigen Panoramafenstern und einem Wohngefühl, das von Licht, Weite und der Verbindung zur Natur geprägt ist.

WO LICHT, DESIGN UND WOHNQUALITÄT VERSCHMELZEN

Die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten öffnen sich zur umliegenden Landschaft und schaffen

fließende Übergänge zwischen Innen und Außen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die puristisch gestaltete Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und verbindet anspruchsvolles Design mit Alltagstauglichkeit. Hier entsteht ein Wohngefühl, das gleichermaßen repräsentativ wie persönlich ist – ein Zuhause für Menschen, die Individualität, architektonische Qualität und großzügigen Lebensraum zu schätzen wissen.

PRIVATES OUTDOOR-REFUGIUM

Wahrer Luxus ist ein Gefühl, das sich in den Details zeigt – etwa die Sonnenstrahlen, die Sie in der Ruhe des Morgens begleiten, während Sie mit einigen Bahnen im Pool aktiv in den Tag starten? Oder ist es der perfekte Sommerabend auf der weitläufigen Dachterrasse, den Sie mit der Familie, guten Freunden oder langjährigen Geschäftspartnern verbringen?

Zwei eigenständige Outdoor-Welten – die sonnige Pool-Terrasse und die weitläufige Dachterrasse – eröffnen vielfältige Möglichkeiten, das Anwesen zu jeder Tageszeit und Jahreszeit zu genießen.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse: Genießen Sie auf der Dachterrasse direkt vom Whirlpool aus den atemberaubenden Fernblick über Klosterneuburg bis zum Stift Klosterneuburg. Die Terrasse ist mit einem Anschluss für eine Outdoor-Küche ausgestattet, welcher ideale Voraussetzungen für stilvolle Einladungen und kulinarische Erlebnisse im Freien bietet. Auch ein Anschluss für eine Sauna ist bereits vorgesehen.

Auch auf Gartenniveau setzt sich das großzügige Freiraumkonzept fort. Der geschmackvolle, mit viel Liebe zum Detail geplante Außenbereich ermöglicht ein exklusives Leben im Freien. Der elegant angelegte Garten ist der ideale Ort, um Kraft zu tanken und eine unbeschwerte Zeit in geschützter Umgebung zu genießen. Zum Garten gehört eine großzügige Pool-Terrasse mit Outdoor-Pool.

EIN ORT FÜR BESONDERE AUGENBLICKE

Der Masterbedroom präsentiert sich als exklusiver Rückzugsort, in dem Architektur, Natur und Wohnkomfort eine einzigartige Verbindung eingehen. Bodentiefe Panoramafenster eröffnen einen idyllischen Blick in die Natur und verschmelzen Innen- und Außenbereich. Ein besonderes Highlight bildet die freistehende Badewanne, die direkt im Schlafzimmer positioniert ist und dem Raum eine außergewöhnliche private Spa-Atmosphäre verleiht. Das angeschlossene Bad en suite mit großzügiger Walk-in-Dusche sowie eine begehbare Garderobe vervollständigen diesen privaten Schlafbereich und schaffen ein Höchstmaß an Komfort und Privatsphäre. Ein Refugium, das Rückzug, Entspannung und anspruchsvolle

Architektur auf besondere Weise vereint.

RAUM FÜR INDIVIDUALITÄT UND PRIVATSPHÄRE

Auch die weiteren Schlaf- und Rückzugsbereiche überzeugen durch ihre Großzügigkeit und besondere Atmosphäre. Im Erdgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, die jeweils von einer weitläufigen Terrasse profitieren und einen unmittelbaren Bezug zum Außenbereich schaffen. Ein stilvoll gestaltetes Badezimmer sowie eine separate Toilette ergänzen diese Wohnebene und bieten zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoß erwartet Sie ein weiteres architektonisches Highlight: ein repräsentatives Zimmer, dessen historischer Rundbogen den besonderen Charakter des ursprünglichen Hauses eindrucksvoll unterstreicht. Der vorgelagerte Balkon eröffnet einen charmanten Blick ins Freie, während das eigene Badezimmer diesen Bereich zu einem vielseitig nutzbaren, privaten Refugium macht – ideal als Gästebereich, Atelier oder persönlicher Rückzugsort.

ANSPRUCHSVOLLE DETAILS, ZEITLOSE QUALITÄT

Die Ausstattung unterstreicht den hohen Anspruch an Qualität und Gestaltung. Hochwertige Materialien und sorgfältig ausgewählte Designelemente prägen das Erscheinungsbild der Villa. Raumhohe Türen, großzügige Panoramaverglasungen, edle Parkettböden und ausgewählte Steinoberflächen schaffen ein stimmiges Zusammenspiel aus Eleganz und moderner Wohnlichkeit.

KOMFORT UND FLEXIBILITÄT AUF DREI EBENEN

Drei Ebenen, großzügige Raumstrukturen und ein zeitgemäßes Nutzungskonzept bieten vielfältige Möglichkeiten für anspruchsvolles Wohnen und Arbeiten. Der integrierte Home-Lift verbindet die Geschosse komfortabel miteinander und erleichtert die tägliche Nutzung des Hauses. Ob als repräsentativer Lebensmittelpunkt, als großzügiges Familiendomizil oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die Villa bietet ein bemerkenswertes Maß an Flexibilität und Lebensqualität.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap