

## **Edle Luxus-Villa am Fuße des Ölbergs - NEUBAU**



**Objektnummer: 277**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Evgeny Pilnikov**

Luxury Immobilien GmbH  
Krugerstrasse 3 / 11  
1010 Wien

T +43 664 338 49 07



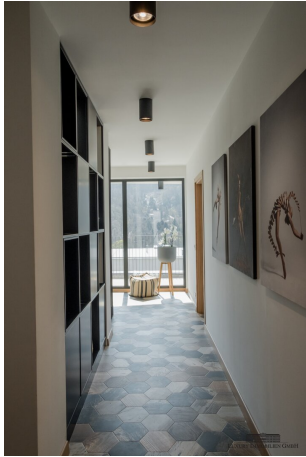
























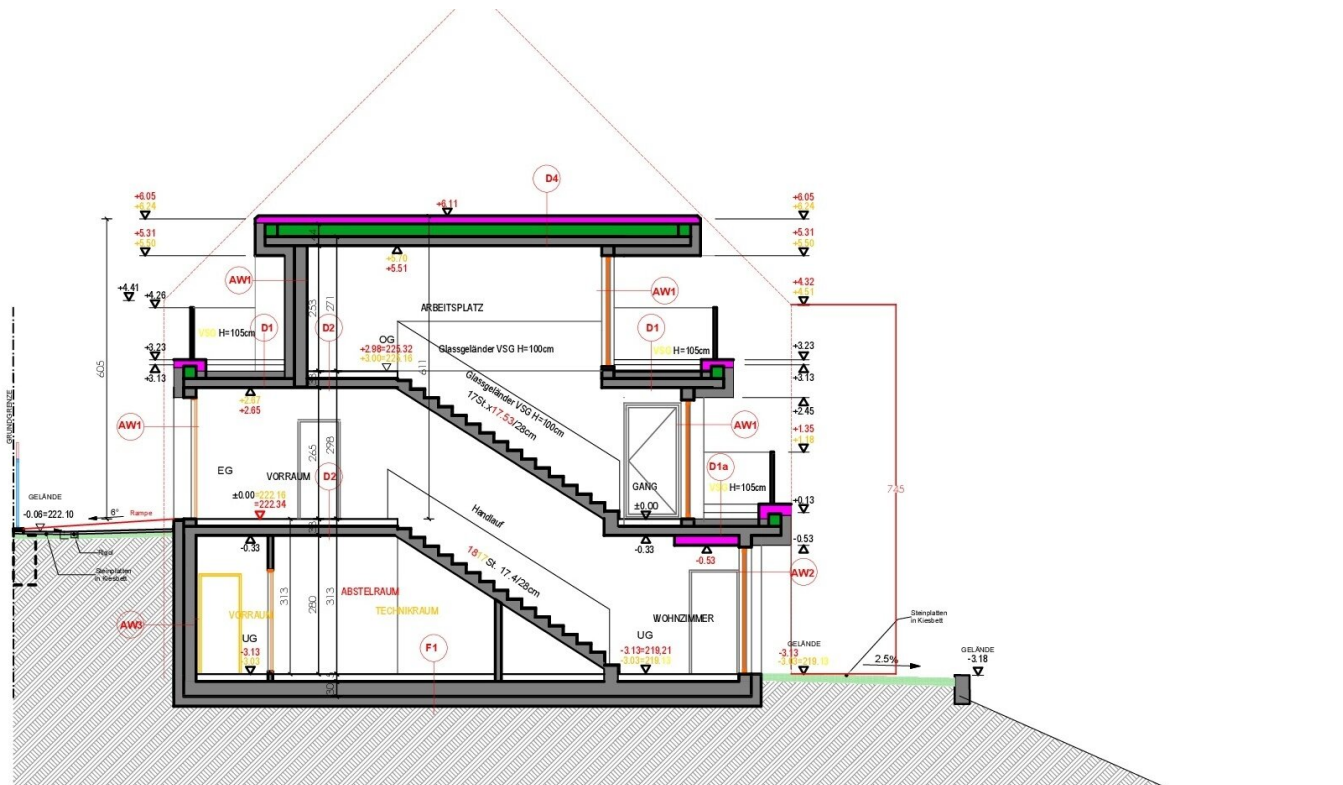








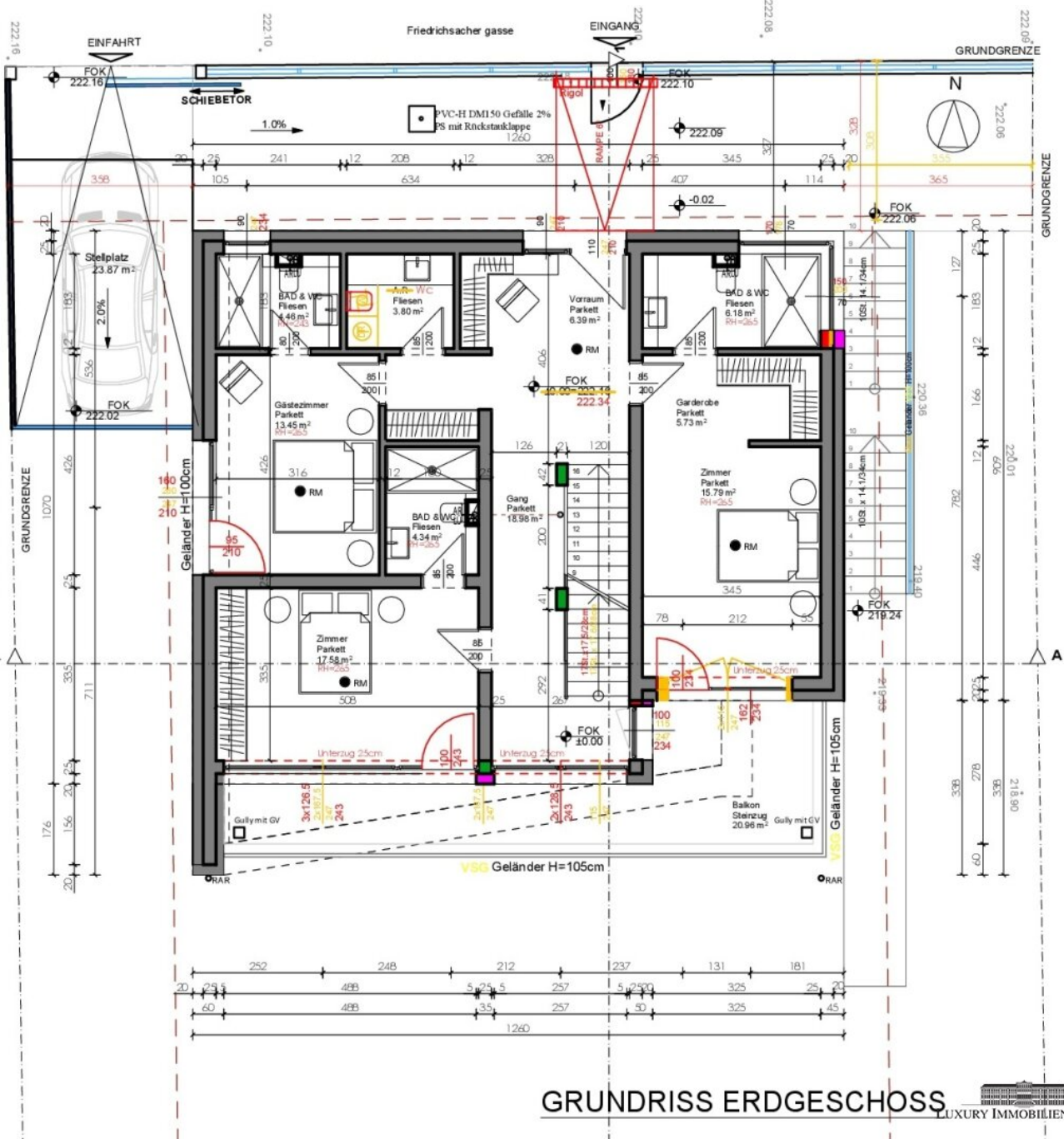




**Schnitt 1-1**  
EINFAMILIENHAUS - KLOSTERNEUBURG







**GRUNDRISS ERDGESCHOSS** LUXURY IMMOBILIEN GMBH





## Objektbeschreibung

Diese moderne Neubau-Villa wurde 2019 erbaut und bietet atemberaubende Aussicht. Sie besticht nicht nur durch die großzügige Architektur, sondern auch durch die einzigartige Ruhelage mit Weitblick.

Sonnendurchflutete Räume, großflächige Fensterfronten, Top-Ausstattung sowie viel Privatsphäre bieten ein außergewöhnliches Ambiente und verleihen dieser modernen Liegenschaft ihre Einzigartigkeit. Das exquisite Anwesen erstreckt sich über drei Wohnebenen. Durch die leichte Hanglage sind auch die Räume im Untergeschoss vollwertige Wohnräume mit Ausgang in den Garten.

Die Villa verfügt über ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Stockwerken.

Der Eingangsbereich des Hauses befindet sich auf der mittleren Ebene. Diese verfügt über 3 große Schlafzimmer jeweils mit Ankleide und Badezimmer en suite, was eher selten vorkommt in anderen Objekten.

Über eine bequeme Treppe gelangen Sie in das untere Stockwerk des Hauses, mit weitläufigem Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zu dem nach Süden ausgerichteten Grundstück sowie dem Master-Bedroom mit Ankleideraum, Badezimmer und Ausgang zum Garten.

Das obere Stockwerk, das Dachgeschoss, besteht aus einem großzügigen Raum mit Terrasse und sensationellem Ausblick.

### Eckdaten:

- Wohnfläche ca 260m<sup>2</sup>
- Grundfläche ca.600m<sup>2</sup>,
- 4 Schlafzimmer, 4 Badezimmer, Wohnzimmer mit moderner offener Küche, lichtdurchflutetes Arbeitszimmer im oberen Stockwerk
- Fußbodenheizung
- Baujahr 2019



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **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 <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
U-Bahn <8.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap