

# NEUWERTIGE MODERNE VILLA MIT TRAUMBLICK



**Objektnummer: 3193**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1925
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	2.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

106.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexandra Riegler**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05  
H +43 (1) 533 08 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## *Stille*

**Die Stille:** wenn es Nacht wird.  
**Die Stille:** wenn wir eine Kerze anzünden.  
**Die Stille:** wenn wir zuhören.

**Stille:** wenn wir erwachen wollen und Liebe verschenken.

(© Beat Jan)

**Wir wünschen Ihnen  
ein besinnliches Weihnachtsfest  
&  
einen guten Rutsch ins Jahr 2025.**

**Ihr  
Stanzel & Co Immobilien - Team**

**Unsere Kanzlei ist vom  
23.12.2024 bis 06.01.2025  
geschlossen.**

















## Objektbeschreibung

**Großzügige, moderne ca. 220m<sup>2</sup> Einfamilienvilla auf 1.995m<sup>2</sup> Grund mit traumhaftem Fernblick, großen Terrassen und schönem Outdoor - Pool**

**( Vorzimmer, Wohnesszimmer, Wintergarten, Galerie, Terrassen, Balkone, 4 Schlafzimmer, 3 Bäder, Einliegerwohnung, 4 WCs, 2 Garagenplätze )**

**Ehemaliges Winzerhaus - Sanierung 2022 & 2024**

**--- Raumhöhe bis zu 3,8m ---**

### **Gartengeschoss:**

Vom 20m<sup>2</sup> großen Vorzimmer gelangt man in das sonnige 30m<sup>2</sup> Wohnesszimmer mit anschließendem 22m<sup>2</sup> großen, modernen Wintergarten. Der Wintergarten und das Wohnzimmer sind durch moderne Schiebe - Glastüren mit der 96m<sup>2</sup> Terrasse verbunden.

Auf der herrlichen Terrasse befindet sich ein schöner Pool.

Ein 19m<sup>2</sup> großer Schlafräum, hat den direkten Zugang auf die Terrasse. In dieser Ebene befindet sich ein weiteres 15m<sup>2</sup> großes Zimmer, welches über ein anschließendes Badezimmer mit bodenebener Dusche, Waschbecken und Fenster ausgestattet ist.

Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC mit Handwaschbecken.

**2 Garagenplätze** sind vorhanden.

### **1. Obergeschoss:**

An die 24m<sup>2</sup> große, offen gestaltete Galerie / schöner Arbeitsbereich, schließt eine 43m<sup>2</sup> große Terrasse mit Traumblick, sowie der 5m<sup>2</sup> Balkon an. Auch das 12m<sup>2</sup> große Schlafzimmer verfügt über einen anschließenden 3m<sup>2</sup> großen Balkon. Von einem 20m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer,

gelangt man in ein angrenzendes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Fenster und WC sowie auf eine traumhafte 24m<sup>2</sup> große Fernblickterrasse.

Des Weiteren gibt es auf dieser Ebene ein Badezimmer mit Wanne und Glasdusche sowie ein separates Gäste-WC.

### **Keller:**

Im Keller ist die Haustechnik untergebracht und es gibt noch zwei weitere Räume mit jeweils 7m<sup>2</sup> und 9m<sup>2</sup> ( Einliegerwohnung ).

Zusätzlich befindet sich hier ein WC

## **2 PKW - Stellplätze gibt es im Außenbereich.**

**Infrastruktur:** Diese Liegenschaft befindet sich in Bestlage Klosterneuburgs - im Sachsendviertel. Durch die großartige Lage und die Nähe zur Weidlinger Straße ist eine sehr gute Nahversorgung - auch fußläufig - gewährleistet. In nur wenigen Minuten erreicht man den Kindergarten, Volksschule, Gymnasium, Apotheke, Supermärkte, Drogerien, Geschäfte und Gastronomie. An das Wiener Verkehrsnetz ist man durch die Schnellbahn gut angeschlossen und auch mit dem Auto gibt es eine rasche Verbindung in die Wiener - City. In unmittelbarer Umgebung gibt es herrliche Freizeitmöglichkeiten. Lebensqualität außerhalb der eigenen vier Wände bieten die vielfältigen Outdooraktivitäten - unter anderem ein Kletterpark - Waldseilpark Kahlenberg und das Happy Land - zahlreiche Radwege und Mountainbike-Strecken sind im nahen Umfeld gelegen. Ebenso gibt es ein sehr gutes Angebot an Lokalen und netten Heurigen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap