

**TRAUMVILLA IN KLOSTERNEUBURG - LUXURIÖSES  
WOHNEN MIT POOL UND BLICK AUF DIE WEINBERGE.**



**Objektnummer: 868**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	215,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	105,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 50,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	1.690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Daniela Bennier**

DIE IMMOBILIEN GmbH  
Wienerstraße 134  
3400 Klosterneuburg





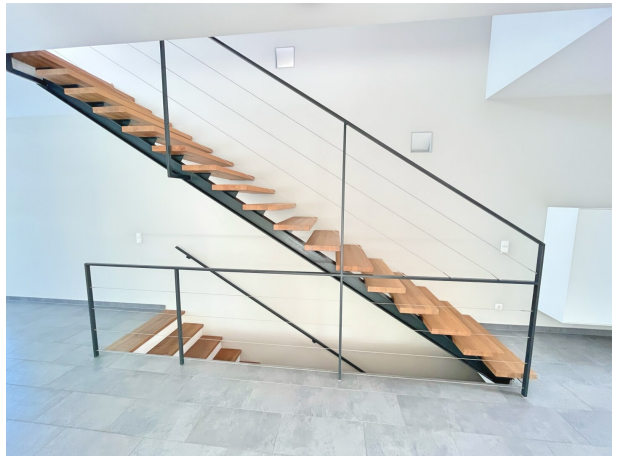
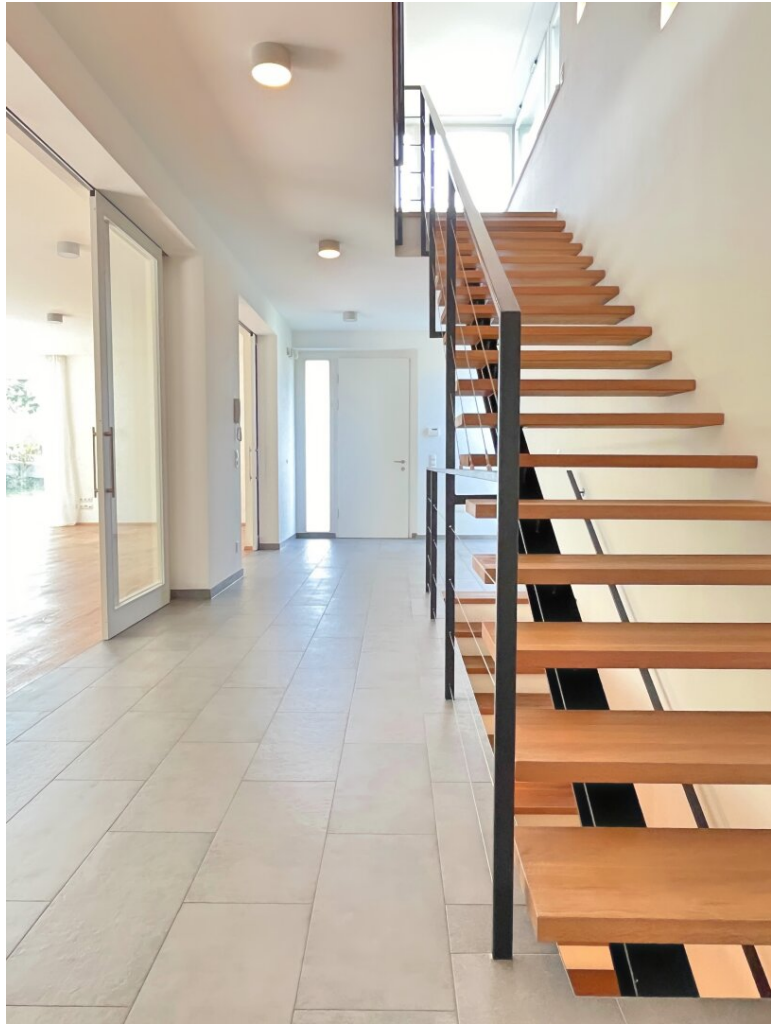


























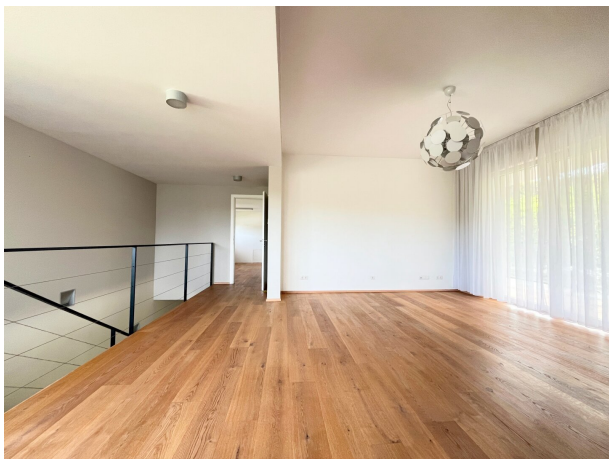


























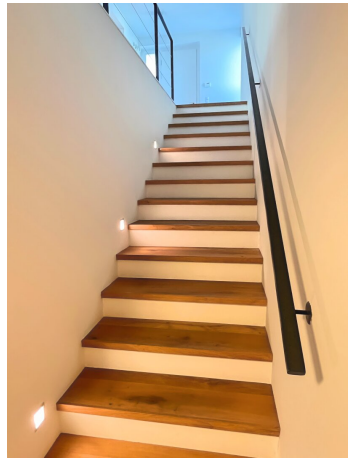
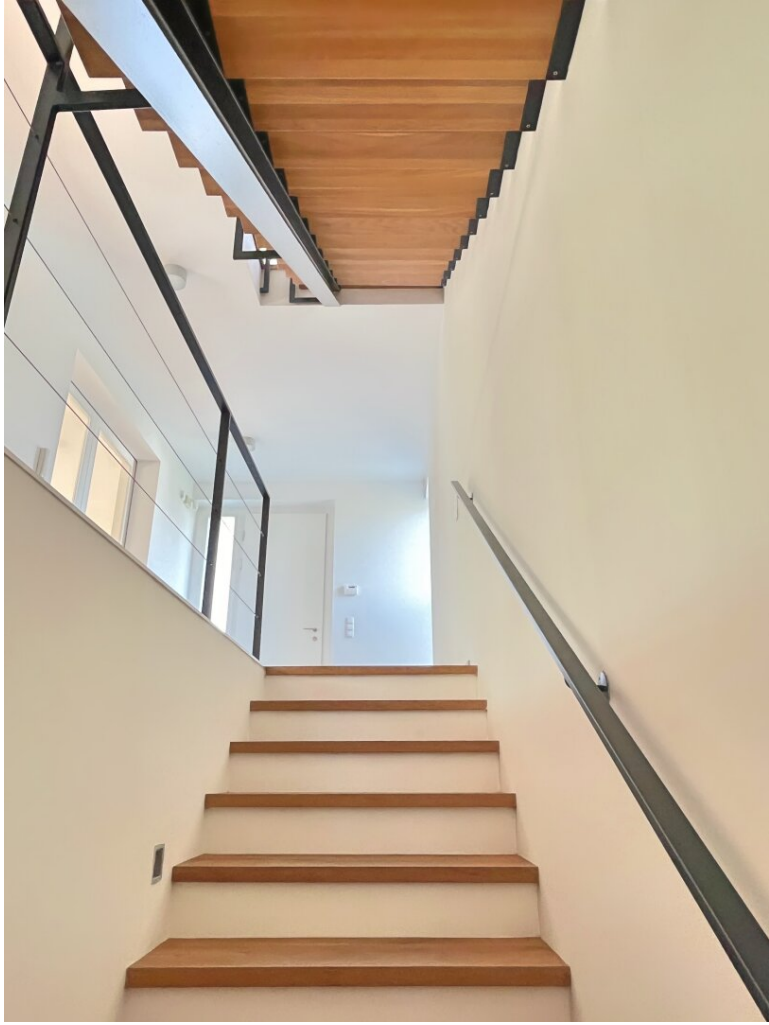






























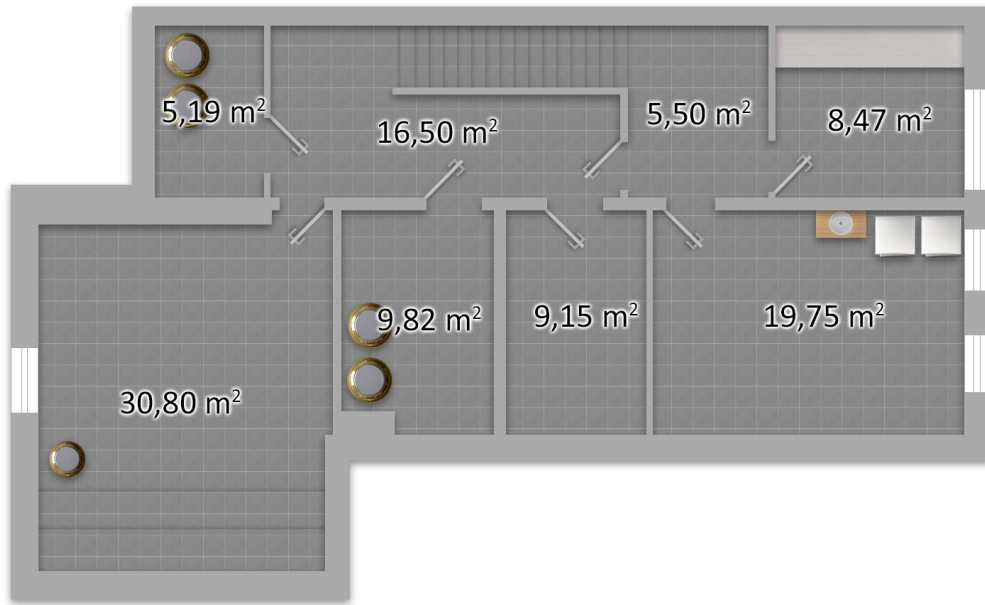












## Objektbeschreibung

**IM WINTER SCHON AN DEN SOMMER DENKEN - ERWERBEN SIE JETZT IHR TRAUMHAUS IN KLOSTERNEUBUG/WEIDLING ZU EINEM ABSOLUT INTERESSANTEN PREIS !**

KELLERGESCHOSS ca. 105,18 m<sup>2</sup>

ERDGESCHOSS ca. 107,79 m<sup>2</sup>

OBERGESCHOSS ca. 108,11 m<sup>2</sup>

TERRASSEN/BALKON ca. 71 m<sup>2</sup>

GRUNDSTÜCK ca. 857 m<sup>2</sup>

ZIMMER 4,5

**VERKAUFSPREIS € 1.690.000**

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Klosterneuburg, dem idyllischen und historischen Ort in Niederösterreich. Hier erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die alles hat, was Sie sich für ein komfortables und luxuriöses Leben wünschen. Das neuwertige Einfamilienhaus bietet auf einer Fläche von 215,9m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse.

In einer absolut ruhigen und wunderbar grünen Umgebung - direkt am **Ödberg in Weidling** - befindet sich diese **2009** in **Ziegelmassivbauweise** erbaute, moderne und mit vielen Raffinessen ausgestattete

**Architektenvilla**. Das sonnige Grundstück bietet einen traumhaften Blick auf den gegenüber liegenden **Buchberg** und ist nahezu eben. Die Energieversorgung ist mit der Erdwärmeheizung und der Solaranlage

absolut zukunftsorientiert und nachhaltig.

Durch die großzügig angelegten Räume, die 2 Badezimmer, den Garten mit Infinity Pool und die großen, überdachten Terrassen eignet sich diese Liegenschaft ideal als **Sitz für eine Familie**, die repräsentatives Wohnen gepaart mit einer unglaublichen Lebensqualität zu schätzen weiß.

Sie betreten das Haus über das Erdgeschoß und gelangen direkt in das elegante, **großzügige Vorzimmer** mit Garderobe und Gäste-WC.



Das **Erdgeschoß** ist dem **Wohnen** gewidmet und verfügt über eine offene, moderne Designer-Wohnküche mit hochwertigen Miele-Markengeräten und einen großzügig gestalteten Essbereich mit angrenzendem Wohnzimmer. Der Wohnbereich - hell und freundlich - bietet mehrere Ausgänge auf die weitläufige, überdachte Terrasse und den Garten. Durch die bodenebene Verglasung strahlen diese lichtdurchfluteten Räume eine wunderbare Leichtigkeit aus, mit einem Garten- und Poolblick, der die Natur in den Wohnbereich integriert. Genießen Sie hier die Ruhe und die Natur, während Sie ein Glas Wein trinken oder ein gutes Buch lesen. Die perfekte Verbindung von Innen- und Außenbereich macht dieses Haus zu einem wahren Juwel.

Über eine elegante Stiege gelangt man ins **Obergeschoß**. Hier erreichen Sie direkt die helle Galerie mit traumhaftem Ausblick auf die umliegenden Weinberge.

Die Galerie mit Ausgang auf die überdachte Terrasse eignet sich perfekt als Bibliothek, Arbeitsbereich oder weiteres Wohnzimmer. Hier besteht außerdem die Möglichkeit, ein weiteres Schlafzimmer oder

abgetrenntes Büro zu errichten.

Auf dieser Ebene befindet sich auch der sonnige **Masterbedroom** mit Zugang auf die Terrasse und einem großzügigen, hellen angrenzenden **Schrankraum**.

Das große **Badezimmer** - eine wahre Wohlfühloase - mit Wanne, bodenebener Dusche, zwei Waschbecken sowie Toilette ist hell und freundlich.

Das **Kinderzimmer** mit integriertem Badezimmer, - ausgestattet mit Waschbecken, Dusche und WC - ermöglicht ebenfalls einen direkten Zugang auf die Terrasse.

Vom Vorzimmer im Erdgeschoß gelangen Sie ins **Untergeschoß**, welches weit mehr zu bieten hat als ein klassischer Keller. Sie finden hier einen Lagerraum mit ausreichend Stauraum, einen Technikraum, einen

Heizraum sowie einen Raum für die Pooltechnik. Die große Waschküche mit Platz für Waschmaschine und Trockner verfügt über ein großes Waschbecken sowie den Wäscheabwurf.

Der **großzügige Saunabereich** mit ausreichend Platz, Waschbecken und Dusche wird Sie auch bei schlechtem Wetter begeistern.

Ein weitere Höhepunkt ist der **Garten** - nach Süden ausgerichtet - dessen Highlight der **Infinity Pool mit Sonnendeck** ist. Ein automatisches Bewässerungssystem und ein Rasenroboter sind bereits eingebaut. Hier finden Sie vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen, Genießen und um den eigenen Wohntraum zu leben.

Neben dem modernen Design und dem hohen Wohnkomfort zeichnet sich dieses Haus auch durch seine Nachhaltigkeit aus. Durch die Verwendung von Erdwärme und Solarenergie wird nicht nur die Umwelt geschont, sondern auch Ihre Energiekosten reduziert. Die Fußbodenheizung sorgt zudem für eine gleichmäßige und angenehme Wärme im ganzen Haus.

**Mit diesem Haus bietet sich Ihnen die einmalige Gelegenheit, eine Liegenschaft zu erwerben, hochwertigst und perfekt ausgestattet, modern und elegant, aber dennoch gemütlich und familiär.**

**Leisten Sie sich diese Lebensqualität - Sie haben es sich verdient.**

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Einfamilienhaus in Klosterneuburg und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Sie werden begeistert sein von der Kombination aus modernem Design, luxuriösem Wohnkomfort und nachhaltiger Bauweise. Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause und starten Sie in eine glückliche Zukunft mit Ihrer Familie.**

**EINZIEHEN - WOHLFÜHLEN - ZU HAUSE SEIN.**

**AUSSTATTUNG und HIGHLIGHTS.**

- elegantes Echtholzparkett
- nahezu raumhohe Holztüren, Raumhöhen ca. 2,80 m
- Fenster 3-fach verglast, tw. elektrische Außenjalousien
- Erdwärme und Fußbodenheizung in allen Geschossen, Solaranlage am Dach für Pool und Warmwasser
- Möglichkeit für eine Photovoltaikanlage am Dach
- freier Kaminanschluss im Wohnzimmer, Möglichkeit eines Kachelofens
- Markensanitär von Laufen und Grohe, 2 Bäder, 3 WC
- Alarmanlage, Sicherheitstüre, Gegensprechanlage



- Zentralstaubsaugeranlage, Wäscheabwurfschacht
- EWE-Küche mit Mielegeräten und Granitarbeitsplatte
- Garage für zwei PKW mit E-Lademöglichkeit
- Gartenabstellraum (ca. 9,7 m<sup>2</sup>) für Gartenmöbel und Geräte
- INFINITY Pool (ca. 7,50 x 3,50 m) mit Gegenstromanlage
- Sauna mit Ruheraum
- Rasenroboter, Gartenbewässerungsanlage
- geräumiger Keller mit Fußbodenheizung
- Energiekennzahl: 50,6 kWh/m<sup>2</sup>a, 0,81 fGEE

### **IDYLLISCH WOHNEN, GANZ NAH AN DER STADT.**

Der Ödberg in Weidling - unter Kennern ein Geheimtipp - ist vor allem wegen seiner wunderschönen, ruhigen, aber dennoch zentralen Lage als Wohnort sehr beliebt.

In ca. 550 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle. Der Bus bringt Sie in wenigen Minuten zum Weidling Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen Richtung Wien Heiligenstadt und Tulln. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, Ärzte etc. finden Sie in unmittelbarer Umgebung.

Den 3,5 km entfernten Stadtplatz von Klosterneuburg, mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Haltestellen für die öffentlichen Anbindungen, erreichen Sie in fünf Autominuten. Sie arbeiten in Wien? Innerhalb von ca. 15-20 Autominuten sind Sie in der Wiener Innenstadt.

### **URLAUBSFEELING ZU HAUSE.**

Eine moderne, lichtdurchflutete Architektur, eine wunderbare, grüne Ruhelage sowie ein Garten mit vielen Möglichkeiten und einem traumhaften Swimmingpool - das ist Lebensqualität pur.

Ideal für eine Familie - der perfekte Rückzugsort für Individualität und Wohlbefinden.

## **INFRASTRUKTUR UND BILDUNG.**

Radwege, Laufstrecken bzw. Wanderwege - alles direkt vor der Haustüre. Oder vielleicht ein Besuch beim Heurigen, gemeinsam mit guten Freunden den Tag ausklingen lassen - das ist Lebensqualität pur.

Kindergarten und Volksschulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein breites schulisches Angebot von Gymnasien bis hin zu weiterführenden höheren Schulen finden Sie ebenso in Klosterneuburg/Stadt.

Das moderne Sport- und Freizeitzentrum „Happyland“ mit seinem breit gefächerten sportlichen Angebot - wie zum Beispiel Schwimmen, Klettern, Tennis, Eislaufen, Fußball, Basketball, Fitness etc. - sowie das

Klosterneuburger Strandbad erfreuen sich bei allen Einwohnern großer Beliebtheit und ermöglichen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Klosterneuburg/Weidling - einfach ein lebenswerter Ort !

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/> Datenschutzinformation.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m



Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap