

## **Idyllische Ruhelage mit anliegendem Bach: Ihre Villa mit riesigem Potential**



**Objektnummer: 3671**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	540,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.780,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 140,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 15,16
<b>Kaufpreis:</b>	1.299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Daniel Rudigier, MSc**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +43 664 50 28 005  
H +43 664 50 28 005

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











## Objektbeschreibung

**Idyllische Grünlage mit anliegendem Bach in absoluter Ruhelage - Ihre Villa mit riesigem Potential für Ihren ganz persönlichem Traum:**

Zum Verkauf gelangt eine **Villa mit Indoor-Pool**, welche sich idyllisch am Weidlingbach in Klosterneuburg befindet. Die Lage ist sehr ruhig und von grüner Natur im Wienerwald umgeben. Die Villa bietet eine **Wohnfläche von etwa 450m<sup>2</sup> auf 3 Etagen (plus Badehaus)**.

Zwei Grundstückspartellen mit **insgesamt ca. 2273m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**. Die bebaute Parzelle umfasst ca. 1437m<sup>2</sup> mit einer Grünland-Land/Forstwirtschaftswidmung, während die zweite Parzelle über ca. 836m<sup>2</sup> Bauland verfügt.

### **Widmung:**

1. Parzelle: ca. 836m<sup>2</sup> Bauland-Wohngebiet
2. Parzelle: bebaut mit Villa und Badehaus ca. 1437m<sup>2</sup> Grünland (Land/Forstwirtschaftswidmung)

### **Im Baulandbereich:**

Das Grundstück 1018/18 ist als **Bauland-Wohngebiet zwei Wohneinheiten** verordnet, mit einer Bebauungsdichte von 0.00, **offener Bauweise und Bauklasse I,II**.

In den Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg, die ebenfalls im Anhang übermittelt werden, finden Sie auf der **Seite 8 die Information über die Bebauungsdichte**.

Es wird darüber informiert, dass für alle Grundstücke, für die der rechtskräftige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg die Widmungsart Bauland-Wohngebiet oder Bauland-Kerngebiet verordnet, die **Geschoßflächenzahl nicht über 1** betragen darf (vgl. § 16 Abs 1 Zi 1 und 2 NÖ ROG 2014 idgF)

### **Bebauungsweise: offen**

### **Bauklasse: I,II**

Die Villa sowie das Badehaus wurden in den 1970er Jahren errichtet. Die Liegenschaft bietet mehrere Eingänge. Der Haupteingang führt über eine Treppe in den 1. Stock in einen großzügigen Vorraum. Vom Vorraum aus gelangt man in das Badehaus und in das Wohnzimmer inklusive angrenzender Terrasse sowie weitere zwei Zimmer. Hier befindet sich



ebenfalls ein großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und großzügigem Waschtisch sowie separates WC. Die Küche sowie ein separates Esszimmer bieten genügend Platz. Die hohen Decken sowie die großzügige Bauweise verleihen dem unteren Geschoss einen sehr großzügigen Touch. Alle Zimmer blicken in den Wiener Wald, unabhängig davon in welcher Etage Sie sich befinden - Sie blicken immer in's Grüne. Große Fenster in jedem Raum lassen viel Licht einfallen und verleihen der Villa tolles Potential für die Sanierung.

Das Obergeschoss (eigentlich 2. Stock) bietet vier große Schlafräume sowie ein separates WC sowie ein Badezimmer mit großem Waschtisch und Badewanne.

Im Kellergeschoss (eigentlich Erdgeschoss) bietet nochmals mit 4 Zimmern, separater Küche, Badezimmer und Wc genügend Platz. Stauraum, Tankraum (Öl) sowie der Heizraum und auch der Technikraum für das Schwimmbad/Badehaus befinden sich ebenfalls im Wohnkeller. Ein weiterer Bereich bietet die Möglichkeit zur Holzlagerung oder zur Schaffung eines überdachten Sitzbereichs.

Beide Grundstücke sind im Grenzkataster.

**Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Kaufpreis: EUR 1.299.000,-**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Daniel Rudigier, MSc**

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: [dr@w7.immo](mailto:dr@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

**Daniel Rudigier, MSc**

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: [dr@w7.immo](mailto:dr@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <3.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap