ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Architektenvilla für höchste Ansprüche

Objektnummer: 960/68716

Eine Immobilie von s REAL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	350,00 m²
Nutzfläche:	495,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	4
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	3.600.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Said Fahmy

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

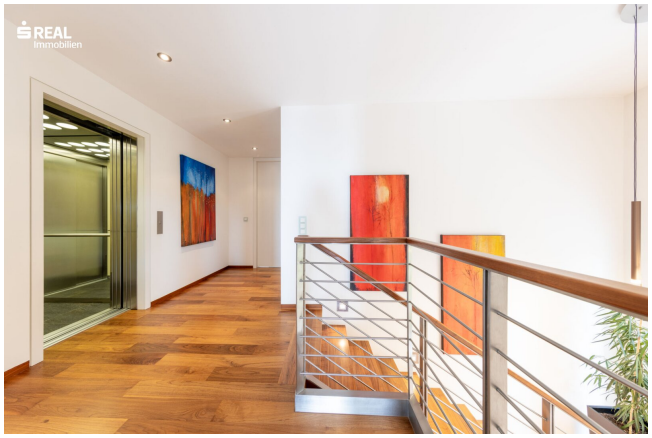
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

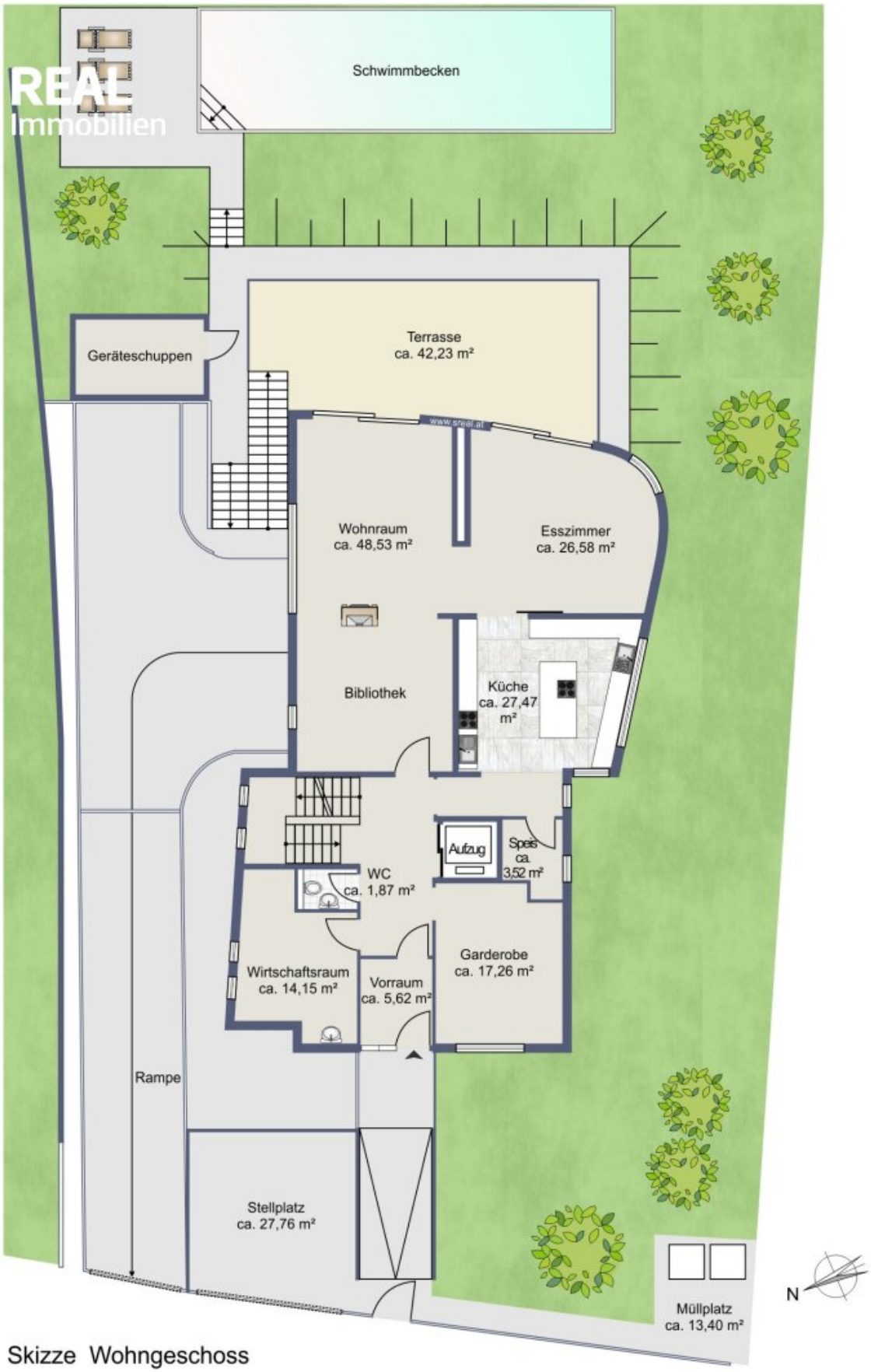
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

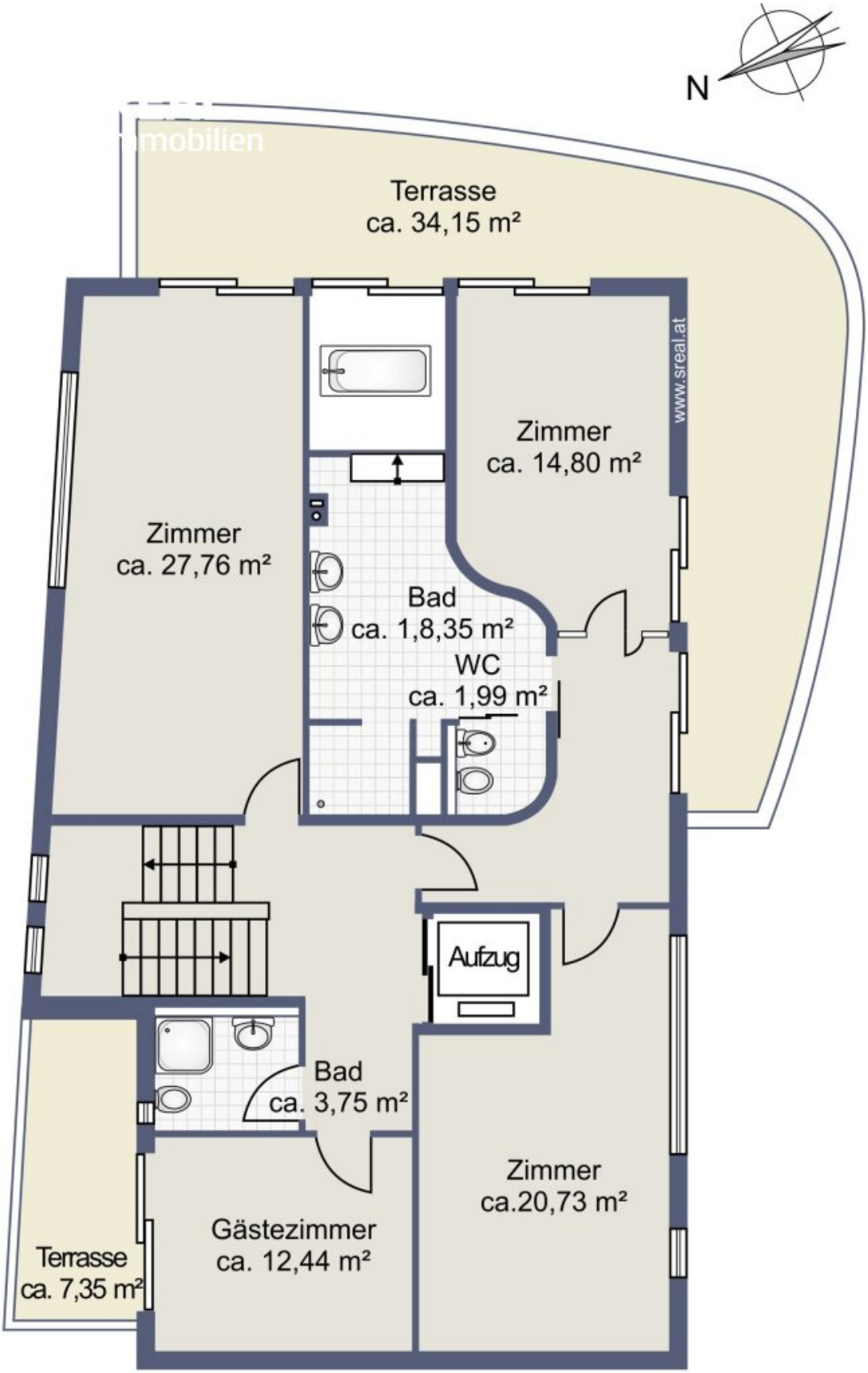


REAL
Immobilien

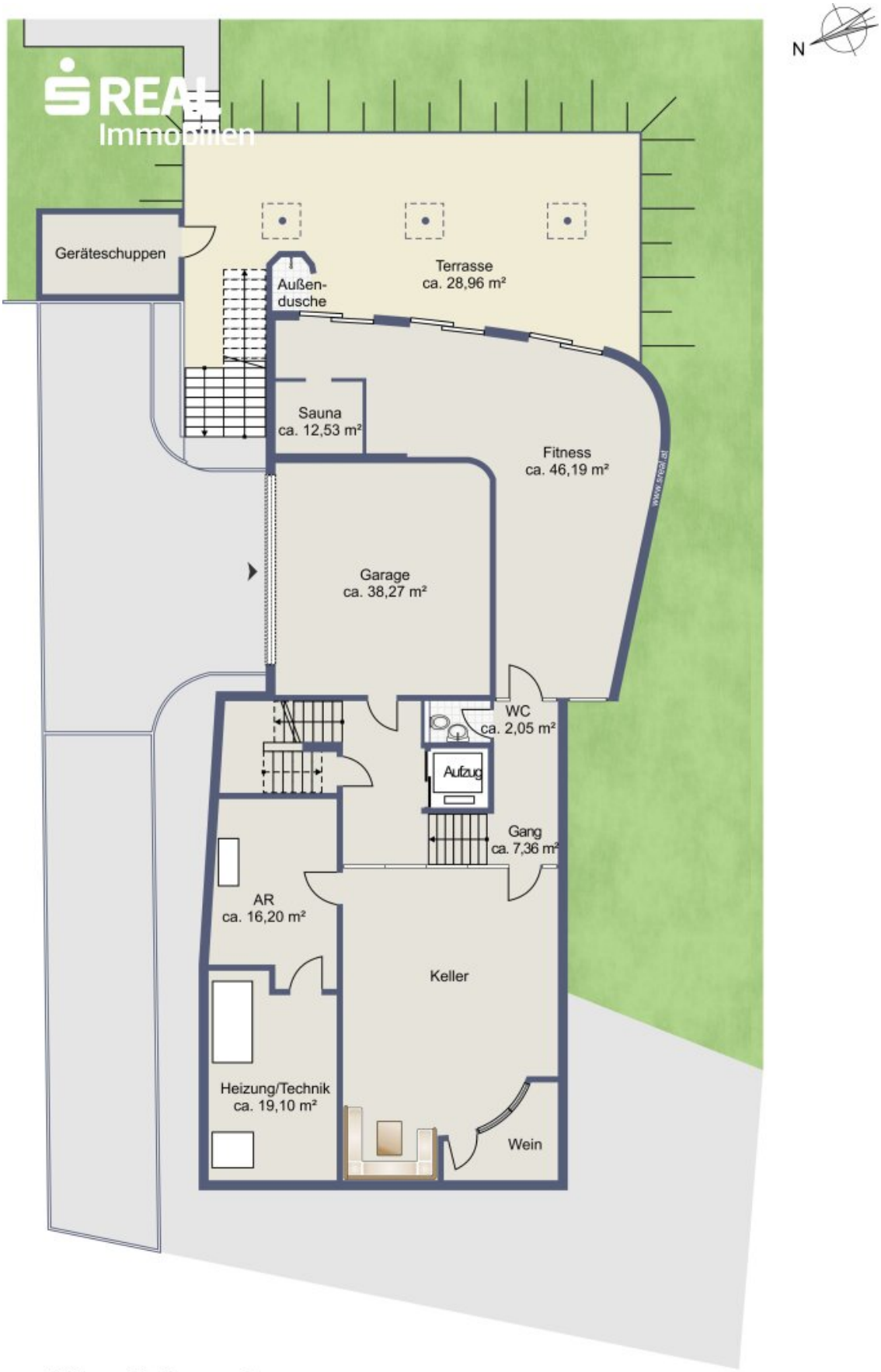
REAL
Immobilien



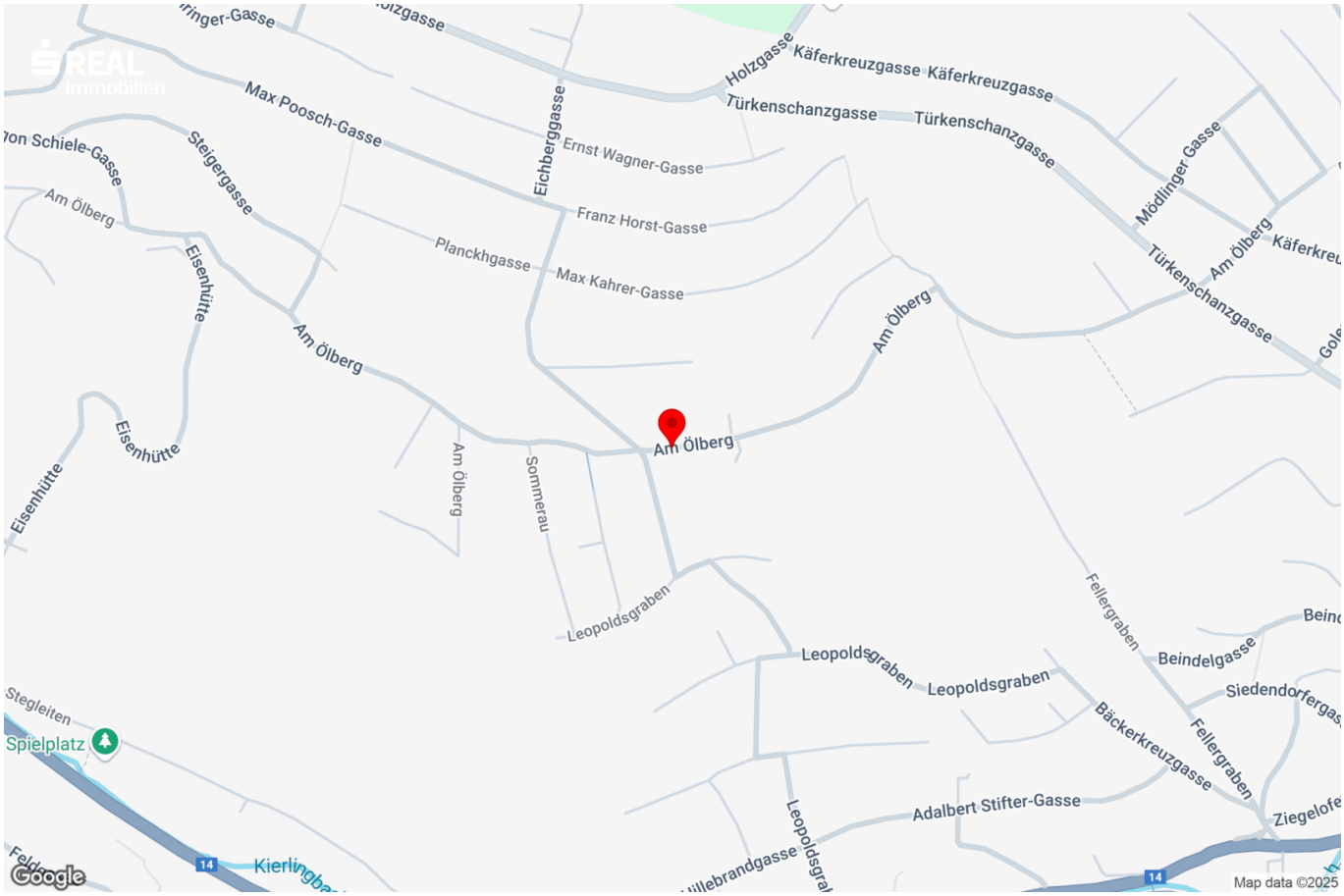
Skizze Wohngeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss


Holzgasse
Käferkreuzgasse
Käferkreuzgasse
Türkenschanzgasse
Türkenschanzgasse
Max Poosch-Gasse
Eichberggasse
Ernst Wagner-Gasse
Franz Horst-Gasse
Planckhgasse
Max Kahrer-Gasse
Steigergasse
Am Ölberg
Eisenhütte
Eisenhütte
Eisenhütte
Am Ölberg
Am Ölberg
Am Ölberg
Am Ölberg
Sommerau
Leopoldsgraben
Leopoldsgraben
Leopoldsgraben
Fellergraben
Beindelgasse
Bäckerkreuzgasse
Fellergraben
Adalbert Stifter-Gasse
Mödlinger Gasse
Türkenschanzgasse
Am Ölberg
Stegleiten
Spielplatz
Google
Map data ©2025

Objektbeschreibung

Ein schwer vergleichbares Angebot für höchste Ansprüche.

Diese Architekten-Villa, Baujahr 2007, liegt Süd/Ost ausgerichtet und ist penibel Instandgehalten.

Alle Stockwerke sind mit einem Personenlift verbunden. Wohnnutzfläche ca. 500 m², davon ca. 350 m² Wohnbereich.

Der Eingang, Wohn- und Ruhebereich mit 5 Zimmern, 2 Bädern, allen Nebenräumen und großzügigen Terrassen erstreckt sich über die oberen 2 Geschosse.

Tiefgarage, Fitnessraum, Saunalandschaft, Duschen, Hobby- und Technikräume sind im Untergeschoß untergebracht.

Das ca. 1.230 m² große Grundstück ist gärtnerisch aufwendig gestaltet und das große Schwimmbecken ist beheizt.

Haustechnik: Wärmeversorgung über Erdwärme mit 5 Tiefenbohrungen, Solaranlage, Photovoltaikanlage mit Energiespeicher und (Gasetagenheizung für alle Fälle).

Im gesamten Wohnbereich, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung. Zusätzlich beheizte Garagenabfahrt, Alarmanlage, automatische Toranlagen und mehr.

Telefonische Auskunft (Mobil: +43 664 8183919 - Hr. Fahmy) oder Sie senden eine Anfrage und erhalten ein ausführliches Exposé.

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 <8.500m

Nahversorgung

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

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.