

**Exklusives Anwesen mit Villa und Badehaus in idyllischer
Grünlage am Weidlingbach | Stark Sanierungsbedürftig**



Objektnummer: 3778

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	540,00 m ²
Zimmer:	12,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	200,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 140,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 15,16
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

Zum Verkauf steht ein **einzigartiges Grundstück mit einer großzügigen Villa und einem Badehaus, eingebettet in die grüne Natur des Wienerwalds**. Die Liegenschaft erstreckt sich über **ca. 1.437 m²** und bietet eine seltene Kombination aus **absoluter Ruhelage** und unvergleichlichem Potenzial. Das Grundstück ist als Grünland (Land/Forstwirtschaft) gewidmet, was den Charme der Umgebung unterstreicht.

Die Villa, errichtet in den 1970er Jahren, bietet auf ca. 450 m² Wohnfläche über drei Etagen viel Raum zur Entfaltung. Sie ist jedoch **stark sanierungsbedürftig** und bietet somit enormes Potenzial, sie nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu einem Traumdomizil zu machen.

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.

Highlights:

- Ca. 1437m² Grünland (Land/Forstwirtschaftswidmung) mit Villa (erhaltenswerter Gebäudebestand)
- Wohnfläche von ca. 450 m² verteilt auf 3 Etagen
- Indoor-Pool und großzügiges Badehaus

- Mehrere Eingänge, ideal für flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Ruhige Lage mit atemberaubendem Blick in den Wienerwald
- **Stark sanierungsbedürftiger Zustand**, ideal für kreative Umgestaltung

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das angrenzende Bauland-Grundstück (ca. 836 m²) separat zu erwerben. Damit bietet sich eine seltene Gelegenheit, beide Grundstücke gemeinsam zu erwerben und eine großzügige Liegenschaft zu schaffen.

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

Kaufpreis: EUR 650.000,-

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:

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