

Villa am Ölberg in herrlicher Ruhelage mit Pool, Sauna & Garage



Objektnummer: 6990/51

Eine Immobilie von Thurn & Bauer HV GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	341,20 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	3.900,00 €
Kaltmiete (netto)	3.900,00 €
Kaltmiete	3.900,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Trenz

Thurn & Bauer HV GmbH
Hietzinger Hauptstraße 53
1130 Wien

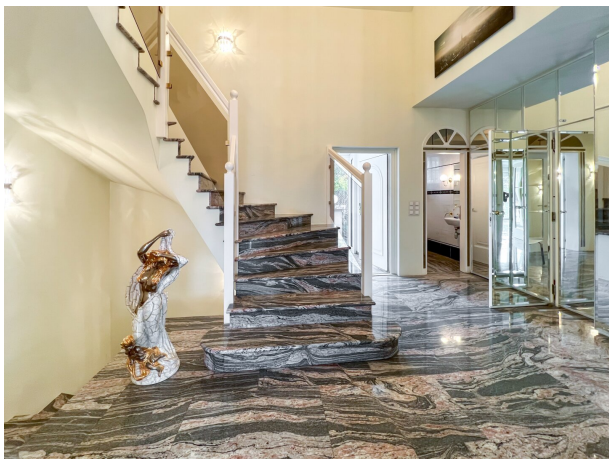
H +436644475488

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



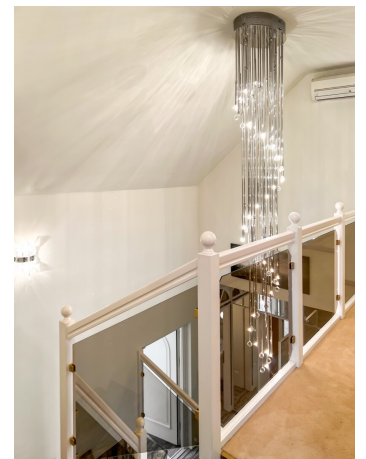








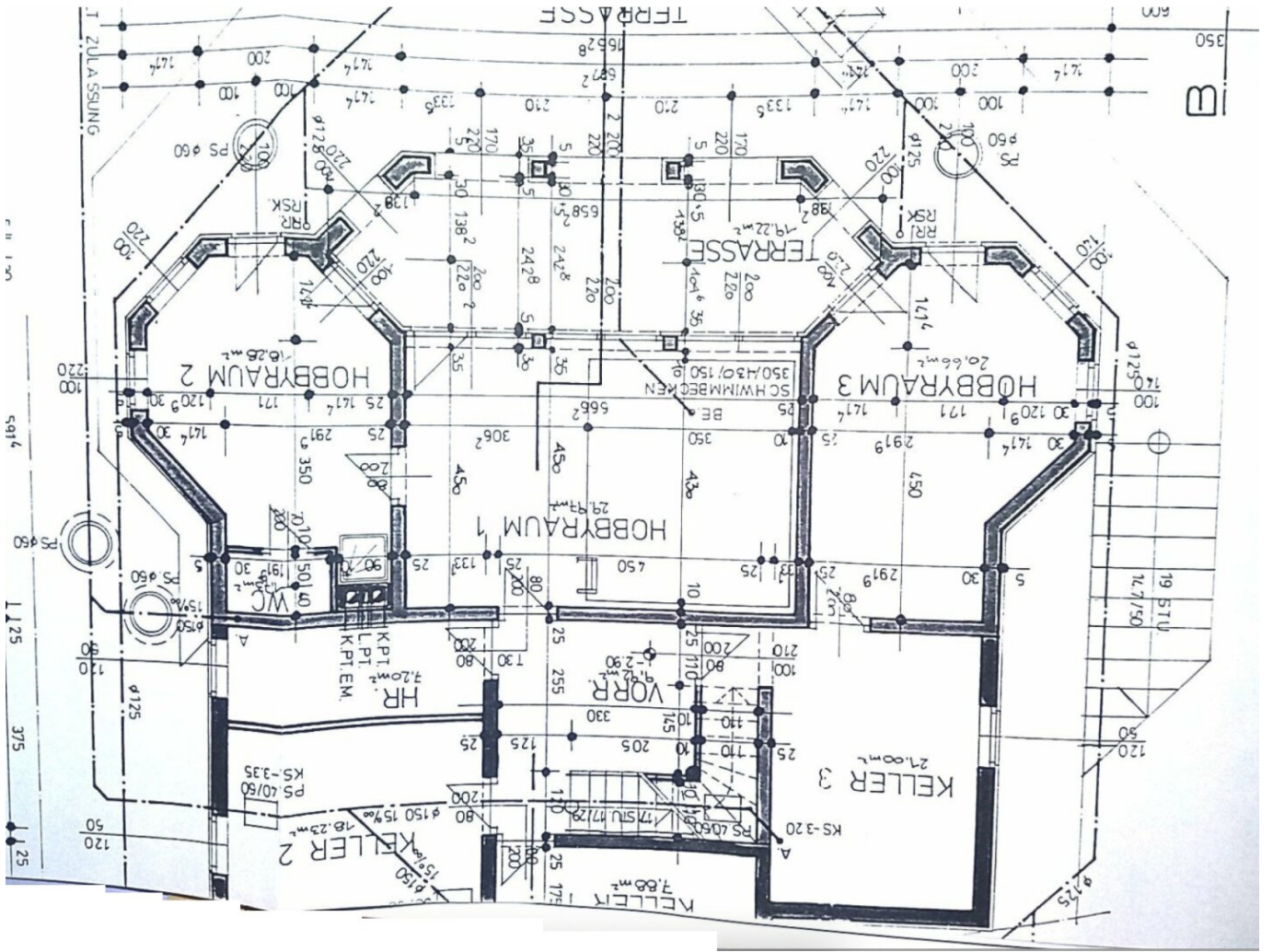




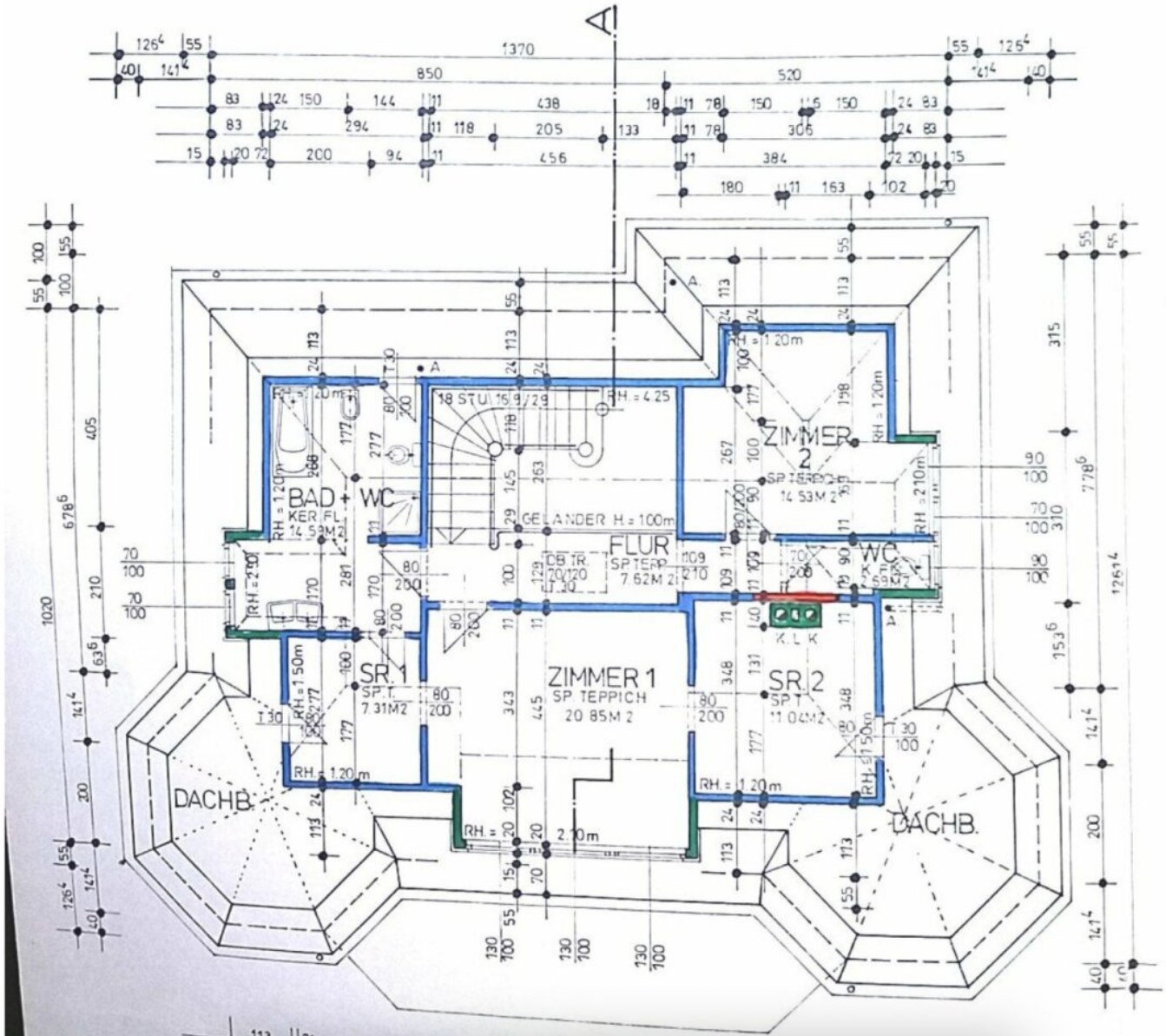




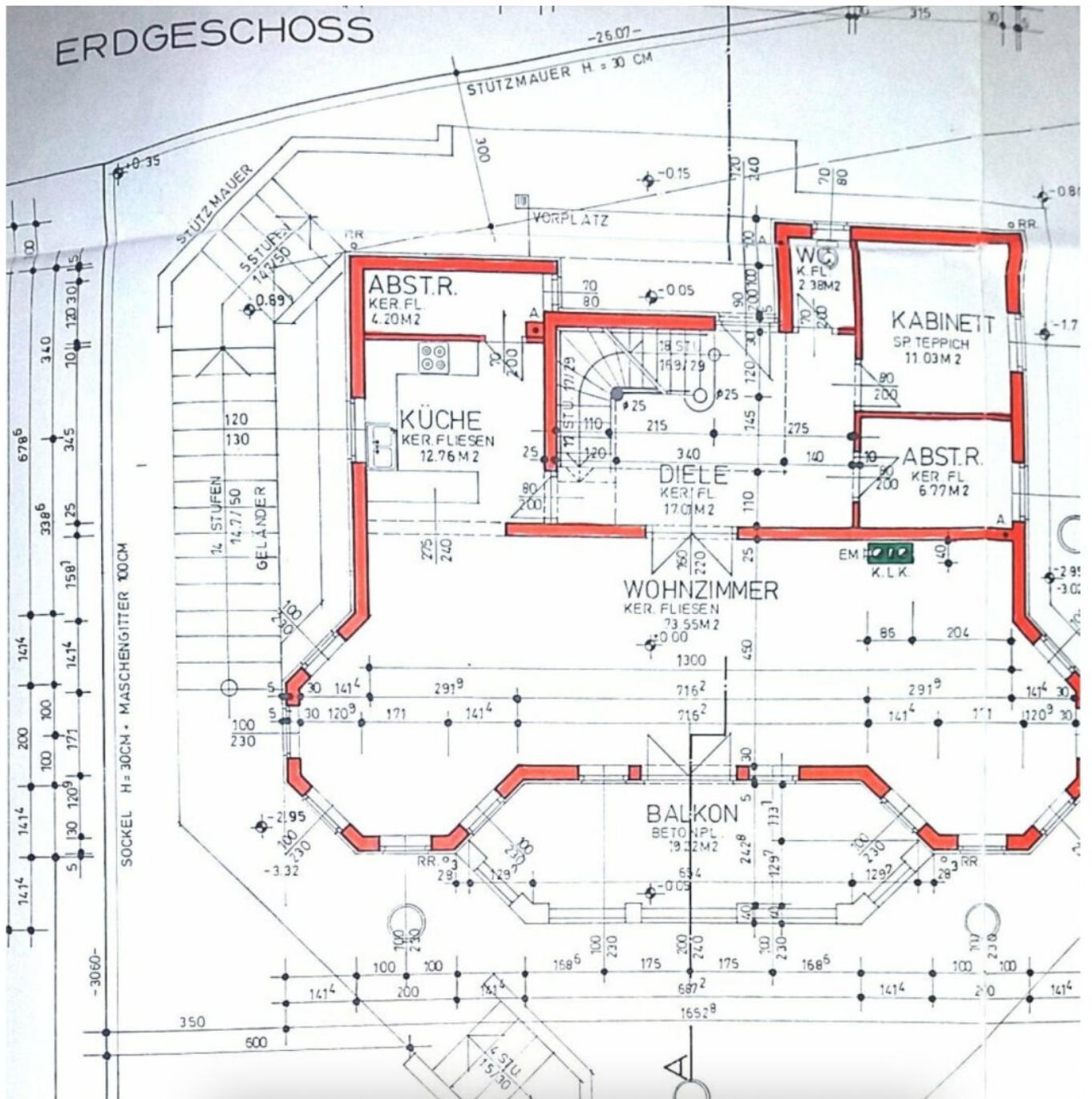




DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Diese schöne und gepflegte Villa in Ölberg bietet viel Komfort und Privatsphäre. Mit einer Wohnfläche von ca. 350m² bietet das Haus ausreichend Platz für all Ihre Bedürfnisse und Wünsche. Der Privatgarten ist uneinsehbar und lädt zum Entspannen ein.

Die hochwertigen Materialien werden Sie überzeugen. Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, ein offener Kamin und ein Kachelofen sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Die Liegenschaft hat folgende Raumaufteilung:

Untergeschoß/ Wohnkeller mit ca. 134,87 m²:

- Schwimmhalle mit ebenen Ausgang zur Terrasse
- Zimmer mit angrenzender Dusche und Toilette, Ausgang zur Terrasse
- Zimmer mit Ausgang zur Terrasse
- Waschküche/Hauswirtschaftsraum
- Technikraum
- Weinkeller
- Raum mit Sauna, Solarium, Dusche und kleinem Abstellraum
- Toilette

Erdgeschoß/Wohnbereich mit ca. 127,70 m²:

- Eingangsbereich/Wintergarten
- Vorzimmer/Stiegenhaus
- Wohnsalon mit Kamin, Ausgang auf dem 19,22 m² großen Balkon und prachtvollem Ausblick auf Klosterneuburg und Umgebung
- Küche mit angrenzender Speis
- Büro mit Kamin
- Toilette

Dachgeschoß mit ca. 78,63 m²:

- Schlafzimmer mit Ausblick auf die Stadt Klosterneuburg und 2 direkt angrenzenden Ankleideräumen
- Badezimmer mit Whirlpool, einer großen Dusche mit Lichterspiel, WC und Bidet
- Zimmer mit angrenzender Dusche und Toilette

Die Villa befindet sich in einer ruhigen, grünen Umgebung und bietet einen unverbaubaren Blick auf Wien und das Tal.

Außerdem stehen Ihnen eine Doppelgarage für 2 PKW mit ca. 30,25m² sowie zwei Gartenhäuser zur Aufbewahrung von z.B. Kaminholz oder Gartengeräten zur Verfügung. Der Innenbereich der Villa inklusive der Technik wurde komplett serviciert, sodass einem sorgenfreien Einzug nichts im Wege steht. Im Außenbereich wird der Garten neu angelegt, die Bewässerungsanlage überarbeitet sowie die beiden Gartenhäuser und der Verbau für die Pooltechnik renoviert.

Die Villa wird ab sofort, gerne auch langfristig für 3-5 Jahre vermietet.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap