

**FAMILIEN-PARADIES mit Pool und mediterranem Garten |  
Ziegelmassive Bauweise | Vollwärmeschutz | TOP-LAGE  
am ÖLBERG | Atemberaubender Fernblick**



**Objektnummer: 7005/195**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8,50
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	515,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	1.400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Verena Brand**

VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4







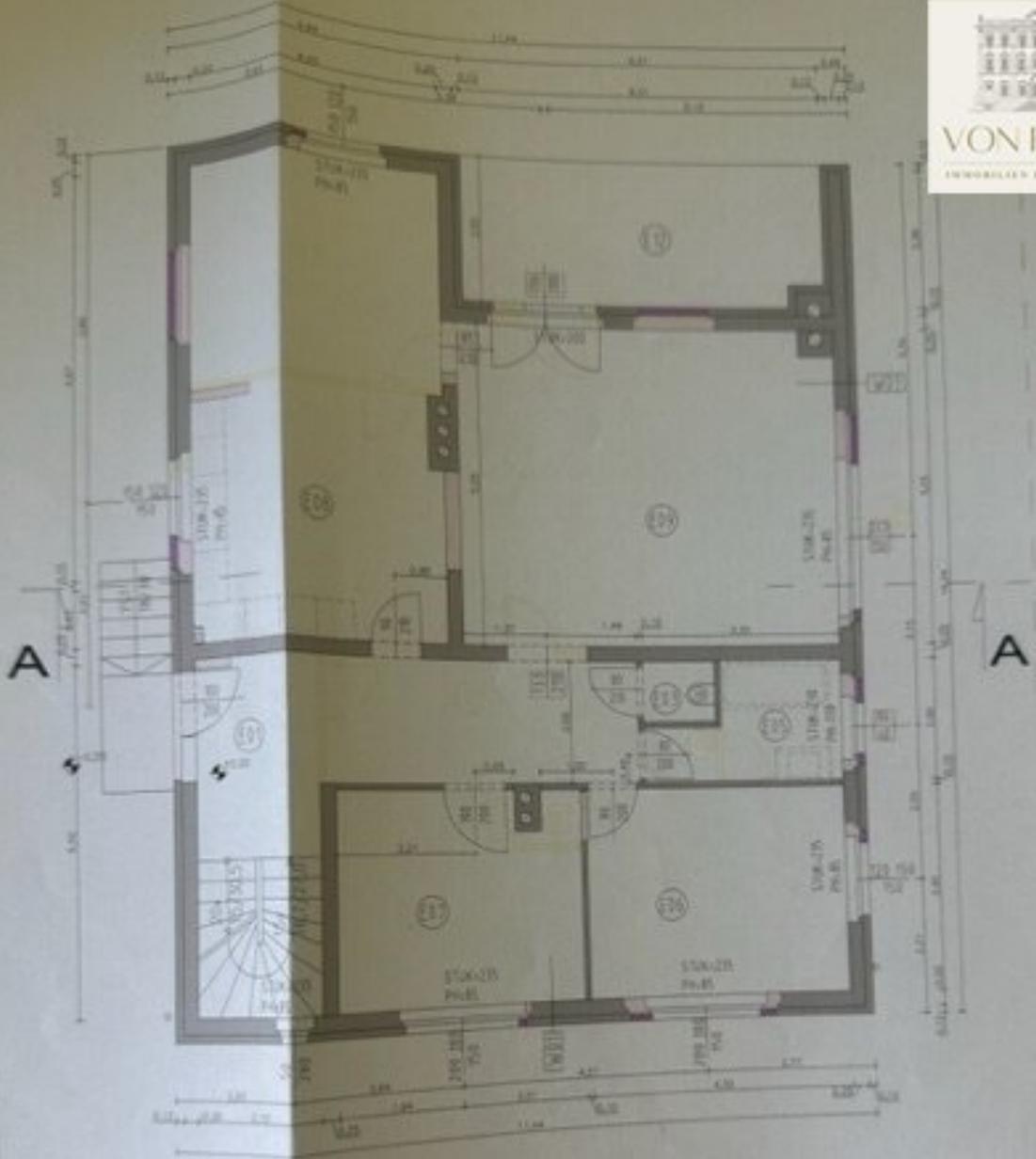












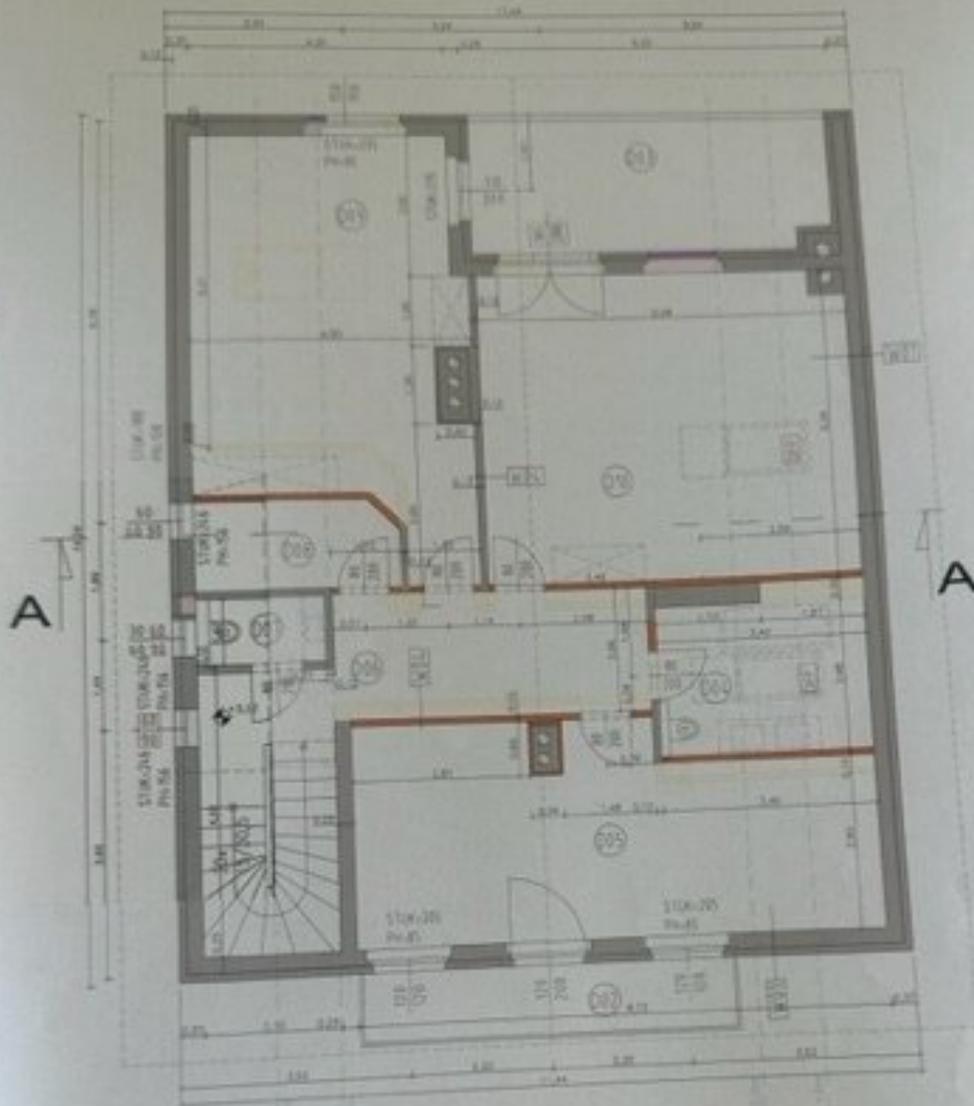
**ERDGESCHOSS 1:100**

**[AUBAUTEN]**

- W01 Außenwand tragend
- 1cm A-putz
- 12cm WDVS
- 25cm Ziegel Bestand
- 1,5cm Innenputz
- $U=0,24W/m^2K$
- KG tragend

- 801
- 14mm
- 4,5cm
- 2cm
- 5cm
- 28cm
- 1cm
- 001



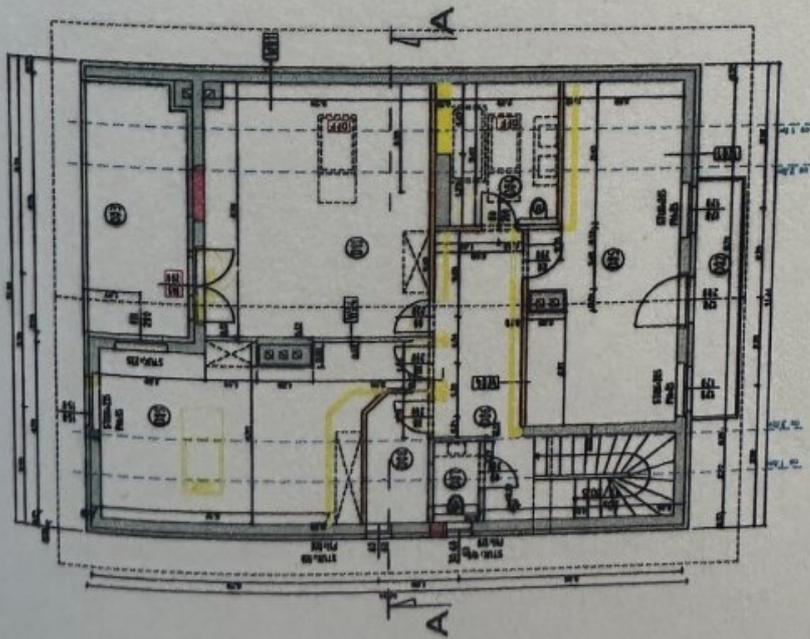


DACHGESCHOSS 1:100

VERGLICHENE GEBÄUDEHÖHE 1:200

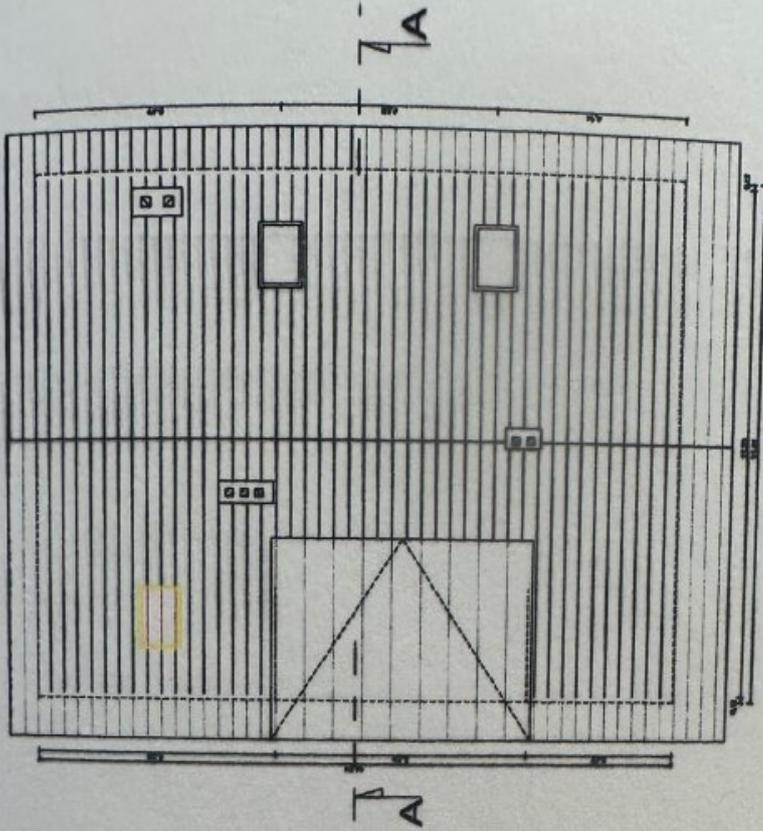
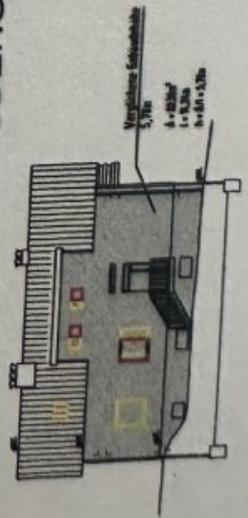


Verglichene Gebäudehöhe  
1,78m



DACHGESCHOSS 1:100

VERGLEICHENE GEBÄUDEHÖHE 1:200



DACHDRAUFSICHT 1:100

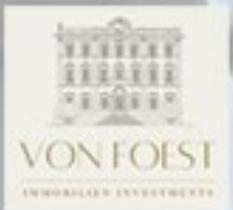
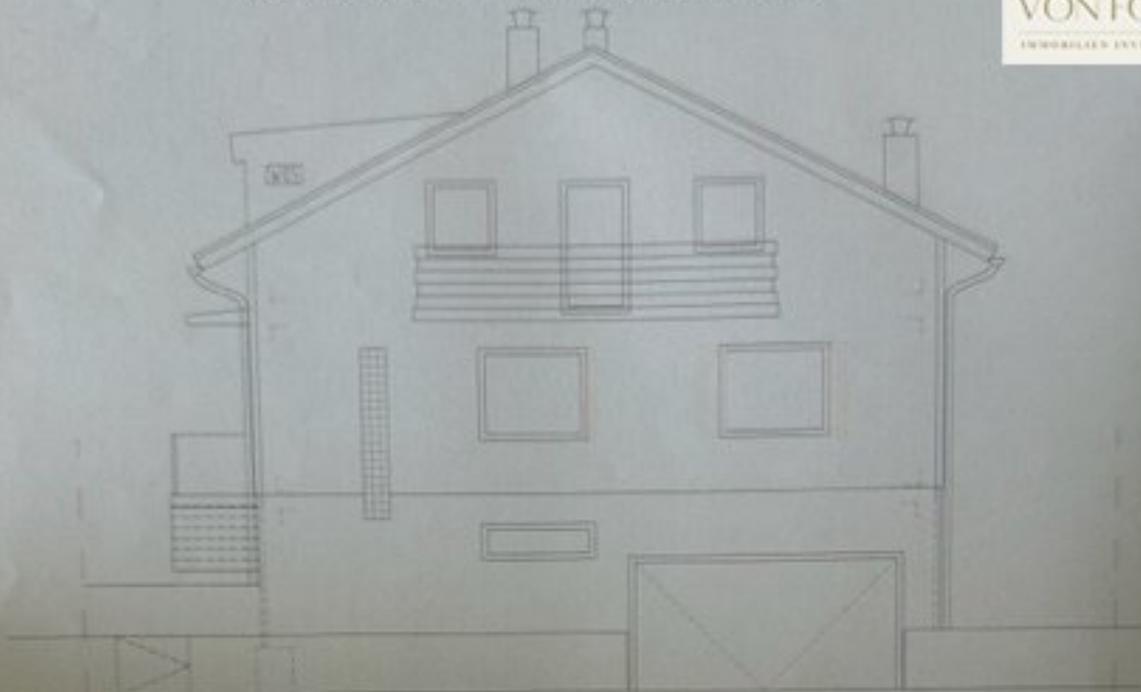


VON FOESTI  
IMMOBILIEN INVESTMENTS

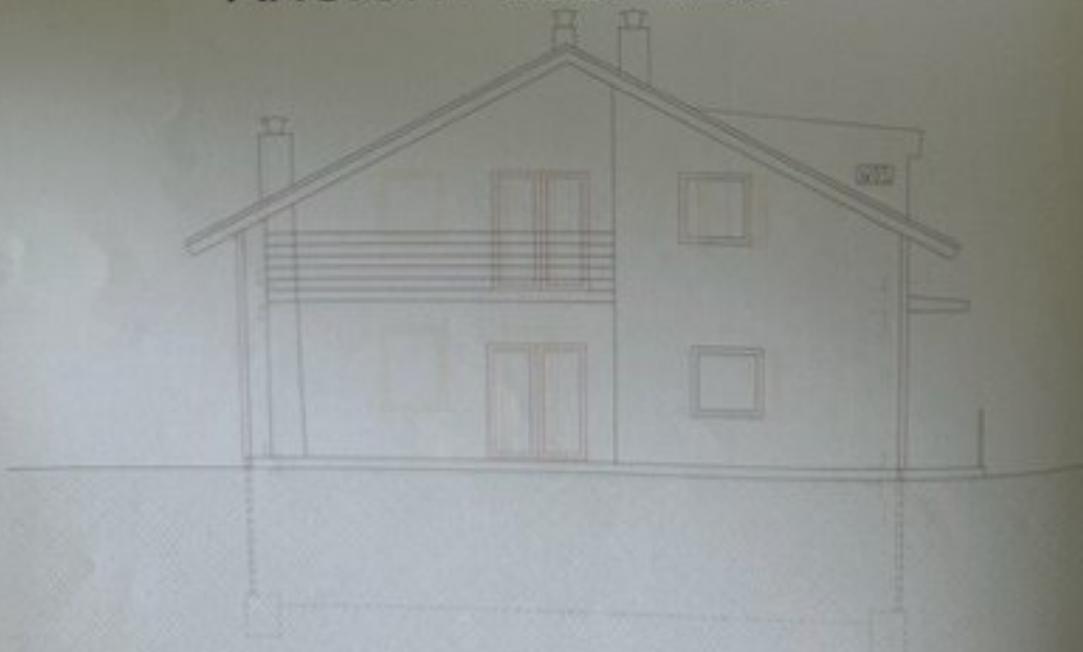
**[LEGENDE]**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Ziegel / NEU</li> <li>Beton</li> <li>Bestand</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Gipskarton</li> <li>Daemmung</li> <li>Abbruch</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Holz</li> </ul>	
--	--	---	---	--	---

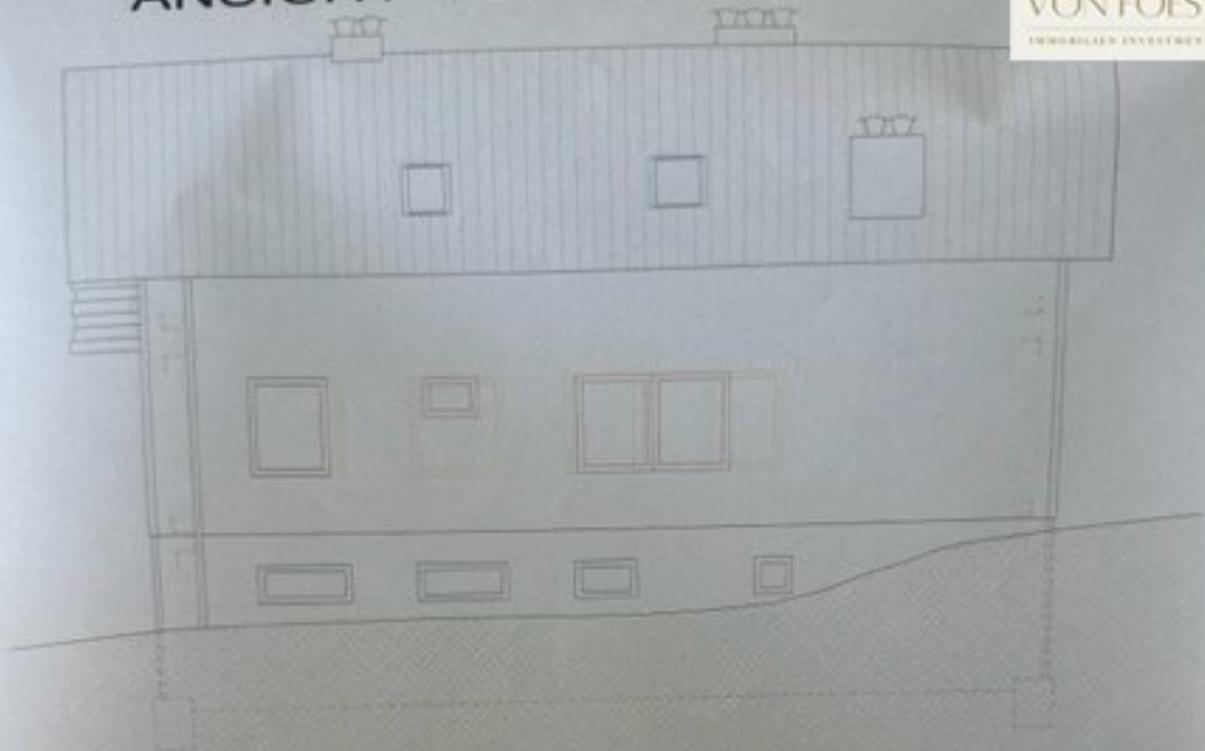
## ANSICHT NORD-OST



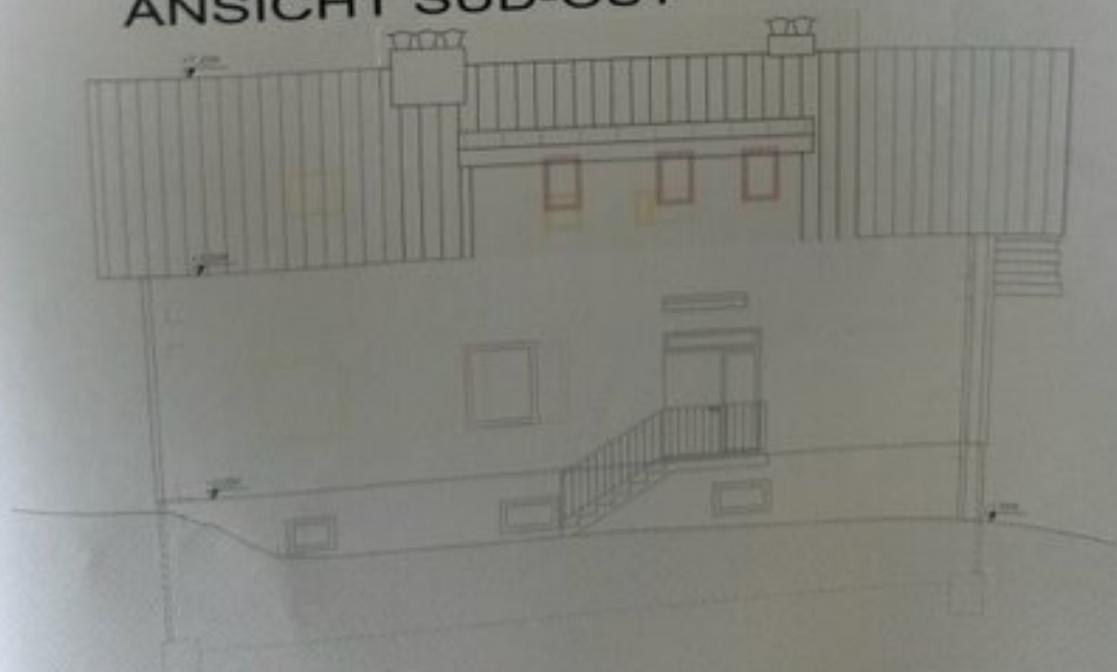
## ANSICHT SÜD-WEST



# ANSICHT NORD-WEST



# ANSICHT SÜD-OST



## Objektbeschreibung

### **FAMILIEN-PARADIES mit Pool und mediterranem Garten | Ziegelmassive Bauweise | Vollwärmeschutz | TOP-LAGE am ÖLBERG | Atemberaubender Fernblick**

Eingebettet in **gepflegter Villen-Lage** am **Ölberg** bietet diese Villa einen **unverbaubaren Panoramablick**. Auf **300 m<sup>2</sup> Nutzfläche** über drei Ebenen finden Sie und Ihre Familie ausreichend Raum zur Entfaltung.

Über den mit beigen Steinplatten, Ziersträuchern sowie mit einem wunderschönen Magnolienbaum gestalteten Eingangsbereich gelangt man zum Entrée und in den **lichtdurchfluteten Vorraum**. Im Erdgeschoss befindet sich ein **heller, weitläufiger Wohnbereich** mit **direktem Zugang zur überdachten Gartenterrasse** und in den **wunderschönen, mediterran angelegten Garten**.

Mediterrane Stilelemente und südliche Vegetation laden zum Meditieren oder zu Gartenpartys mit Freunden ein. Sorgsam kultivierte, immergrüne Ziersträucher diverser Art gewährleisten Ihre **absolute Privatsphäre**. Das Herzstück des Außenbereichs ist der mit beigen Steinfliesen eingerahmte **Swimmingpool**, welcher mittels eigener Luftwärmepumpe beheizbar ist.

Bei winterlichen Temperaturen sorgt der **offene Kamin** im Wohnzimmer nicht nur für Wärme, sondern bedingt zugleich ein hinreißend romantisches Flair. Das Wohnzimmer verfügt über einen Zugang zur Küche mit integriertem Esszimmer. Die in einem kräftigen Rot gehaltene **Design-Küche** sorgt bereits am Morgen für positive Energie oder bietet Ihnen eine entspannte Kochatmosphäre bei einem Glas Wein. Zudem ist die **Traum-Küche mit hochwertigen Geräten der Fa. Miele** und verfügt über ausreichend Stauraum und Arbeitsflächen.

Neben Entrée, Küche und Wohnbereich befinden sich im Erdgeschoss zudem zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit moderner Ausstattung. Hier finden Sie ausreichend Platz, um Wohnträume wie Ihr persönliches Fitnessstudio, Homeoffice oder auch ein Gästezimmer zu realisieren.

Das Obergeschoß ist als Ihr **privater Rückzugsort** mit **drei weiteren großzügig geschnittenen Schlafzimmern** konzipiert. In jedem von ihnen genießen Sie und Ihr Nachwuchs die Vorzüge eines **privaten Balkonzugangs**. Am Morgen beginnt der Tag bei schönem Wetter mit einem **atemberaubenden Panorama bis Wien**. **Zwei weitere Badezimmer** mit separatem WC gewährleisten maximale Unabhängigkeit des Stockwerks.

Das Souterrain bietet dank **voller Raumhöhe** und **guter Lichtverhältnisse** weiteres

Potenzial. Hier steht Ihnen ein **weiteres Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank** zur Verfügung. Im geräumigen **Badezimmer mit Badewanne** und **Saunaanschluss** genießen Sie künftig entspannte Spa-Abende zu zweit. Neben dem Zugang zur Garage sind Waschraum, Heizungsraum und Abstellraum diskret auf dieser Ebene untergebracht. In diesem Geschoß besteht auch die Möglichkeit eine **Einliegerwohnung mit Küche, Schlaf-/Wohnzimmer sowie Badezimmer** zu konzipieren.

### **Die Highlights des Hauses auf einen Blick:**

- Großzügige Terrasse sowie zwei Balkone mit traumhaftem Ausblick
- Mediterrane Gartengestaltung mit Outdoor-Pool
- Zentralheizung in allen Schlafräumen sowie im Wohn-Essbereich
- Fußbodenheizung in den Bädern und Vorräumen
- Wärmepumpe für Beheizung des Außenpools
- Komfortable Klimatisierung in allen Schlafräumen sowie im Wohn-Essbereich
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- moderne, großformatige Fliesen in den Bädern und WCs
- hochwertige Sanitäreinrichtung
- Modern gestaltete Innenstiegen mit Nirosta und Glasfelder
- Starkstromanschluss für Sauna/Dampfbad im UG

- Telefon-, Internet-, Kabel-TV Anschlüsse
- Umfangreiches Sicherheitssystem mit Alarmanlage, Video-Gegensprechanlage in jedem Geschöß, etc.
- Vollunterkellerung inkl. Wohnbereich mit voller Raumhöhe und guten Lichtverhältnissen

## **Raumaufteilung:**

### **Erdgeschoß:**

- Eingangsbereich/ Vorraum
- Wohnzimmer mit offenem Kamin und Zugang zur Terrasse und Garten mit Pool
- Designer-Küche mit Esszimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Badezimmer mit Dusche und Toilette

### **Obergeschoß:**

- Vorraum
- Masterbedroom mit Balkon und atemberaubendem Fernblick

- Badezimmer mit Badewannend
- Schlafzimmer 2 mit Zugang zur überdachten Terrasse
- Schlafzimmer 3 mit Zugang zur überdachten Terrasse
- Badezimmer mit Dusche
- Separate Toilette

#### **Souterrain:**

- Vorraum
- Zimmer mit begehbare Garderobe (Fitnessraum, Gästezimmer, etc.)
- Waschküche
- Spa-Bereich mit Badewanne und Saunaanschluss
- Technikraum/ Abstellraum
- Zugang zur Garage

#### **Weiters bestehen folgende Optionen:**

- Errichtung einer Photovoltaik-Anlage als "Insellösung", dh. auch Blackout sicher -

Angebot liegt bereits vor

- Errichtung einer Dachterrasse mit 360-Grad-Blick - Architektenstudie liegt bereits vor

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
U-Bahn <9.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap