Exklusive Neubauvilla in bester Lage von Klosterneuburg

Objektnummer: 5660/7246

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	379,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	6
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	3.799.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

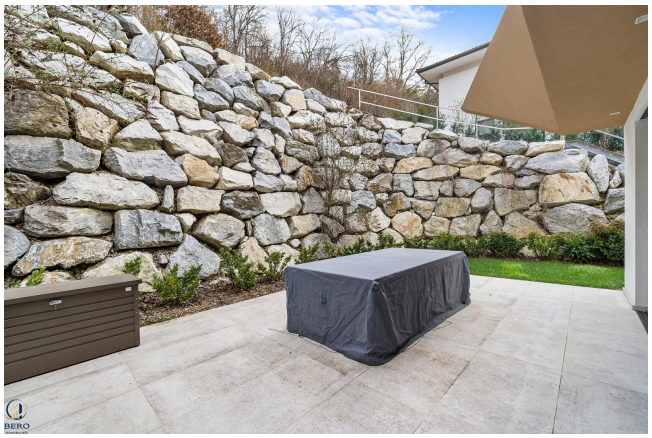
Bero Immobilien

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64

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

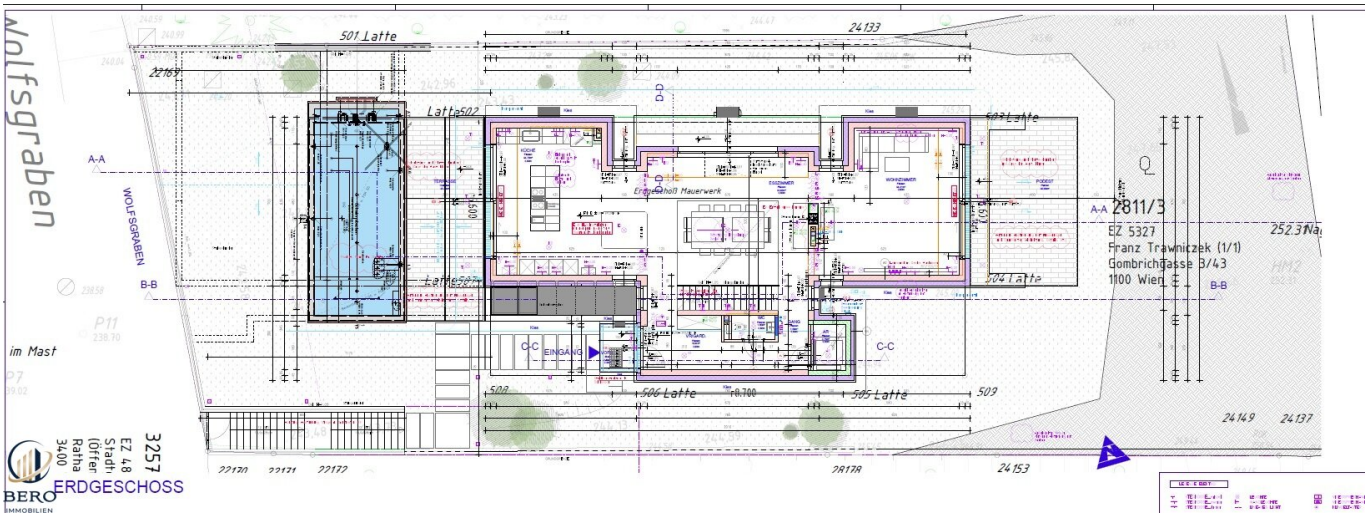
BERO

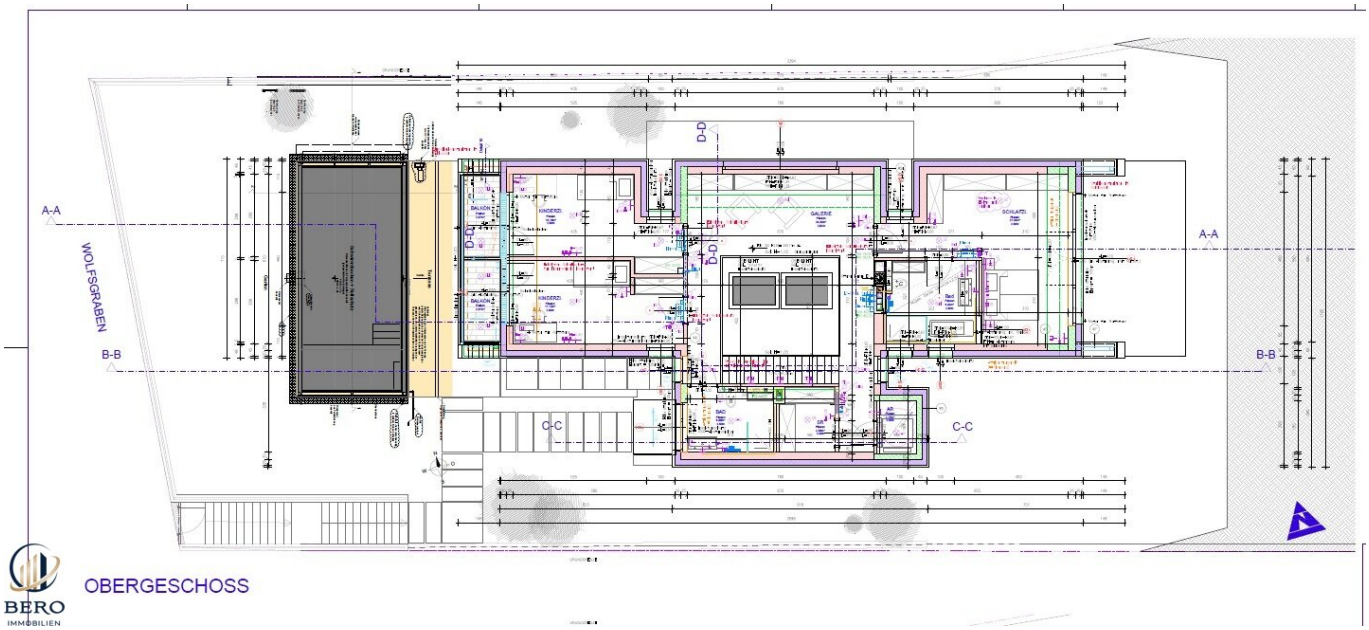


GABRIELS

BERO
IMMOBILIEN

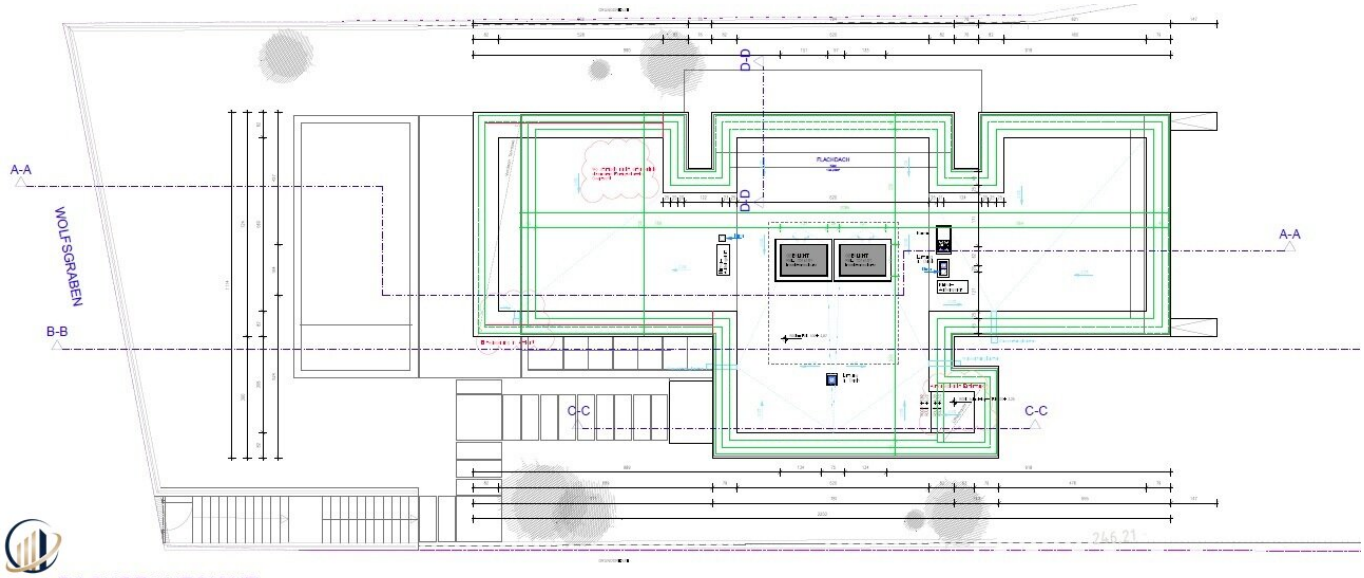
BERO
IMMOBILIEN


Wolfsgraben
501 Latte
24133
22169
Latte 502
503 Latte
A-A
WOLFSGRABEN
B-B
Erdgeschoß Mauerwerk
2811/3
EZ 5327
Franz Trawniczek (1/1)
Gombrichgasse 3/43
1100 Wien
252.31 Na
504 Latte
C-C
EINGANG
im Mast
508
506 Latte
505 Latte
509
24149
24137
22170
22171
22172
28178
24153
3257
EZ 48
Stadt
Öffer
Ratha
3400
BERO
ERDGESCHOSS



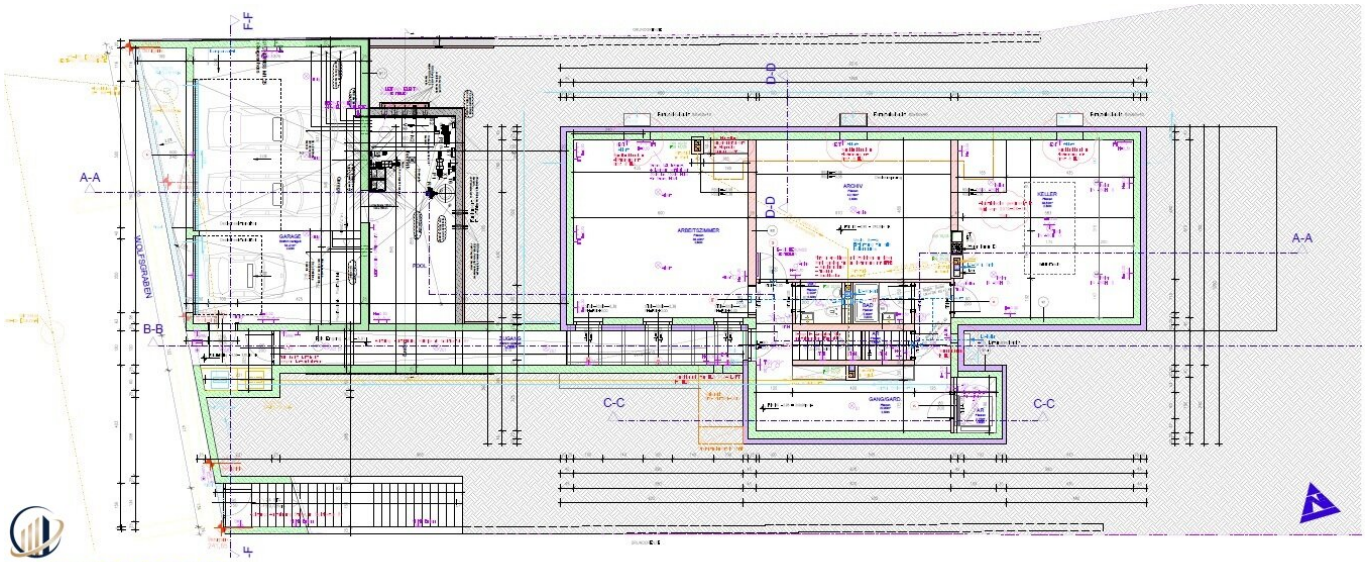
BERO
IMMOBILIEN

OBERGESCHOSS



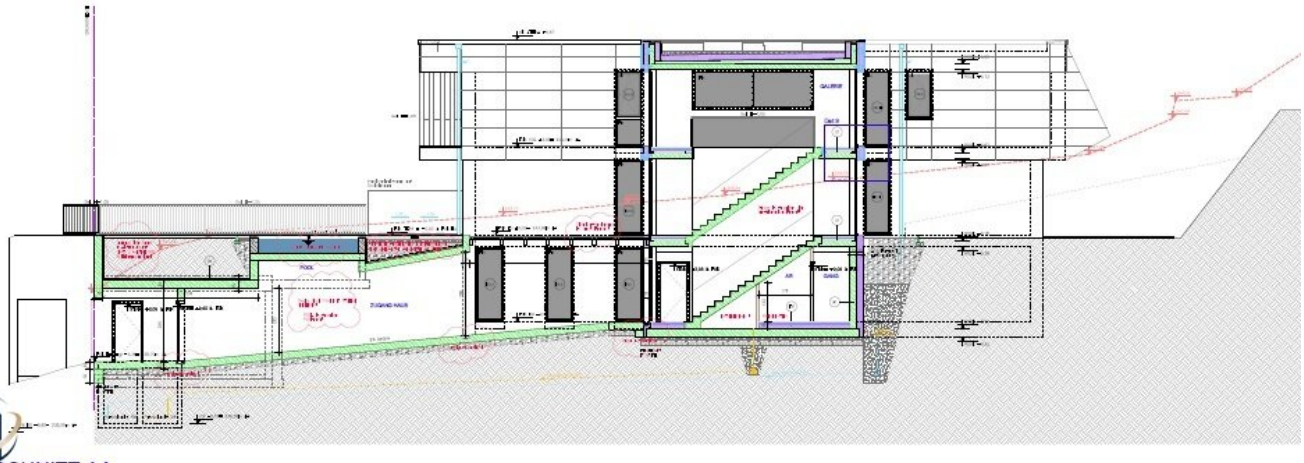
BERO IMMOBILIEN

DACHDRAUFSICHT



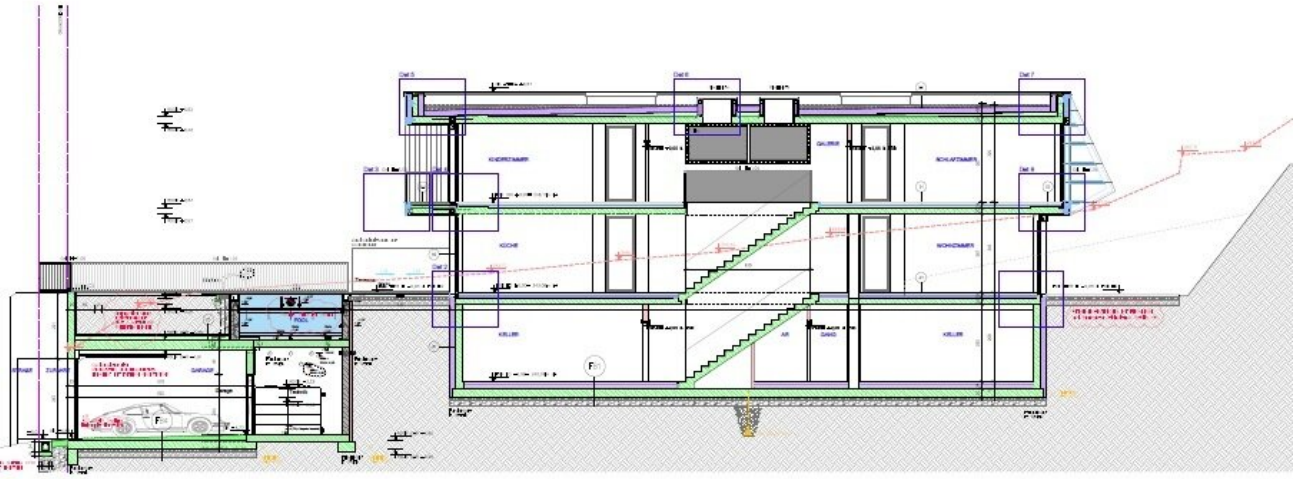
BERG
IMMOBILIEN

KELLERGESCHOSS



SCHNITT AA

BERO
IMMOBILIEN



SCHNITT BB

BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **zeitlose, moderne Neubauvilla** aus dem Jahr 2020 in absoluter **Grünruhelage** von Klosterneuburg – ideal für Familien, die modernes Wohnen mit hohem Komfort und Rückzug in der Natur verbinden möchten.

Die Adresse befindet sich in einer ruhigen und naturverbundenen Umgebung in Klosterneuburg, einer charmanten Stadt am Rande von Wien. Umgeben von sanften Hügeln und viel Grün, genießen Sie hier eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und der Nähe zur Großstadt.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: In kurzer Zeit erreichen Sie das Zentrum von Klosterneuburg und von dort aus auch Wien, sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die direkte Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege und Radstrecken, sowie einen hohen Erholungswert.

Des Weiteren profitieren Sie von einer gut ausgebauten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in der Nähe und gewährleisten eine hohe Lebensqualität.

Diese Immobilie steht somit für einen idealen Standort für all jene, die die Natur lieben und gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Stadt nicht missen möchten.

Details zur Immobilie:

- **Grundstück**: Ca. 2300 m²

- **Erdgeschoss (ca. 125 m²)**: Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und gepflegtem Garten. Ein beheizter Pool sowie eine hochwertige Küche und eine Grillterrasse im Osten bieten perfekte Voraussetzungen für entspannte Stunden.

- **Obergeschoss (ca. 117 m²)**: Zwei Kinderzimmer, jeweils mit eigenem Balkon, sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und separatem WC. Das Elternschlafzimmer ist ebenfalls im Osten gelegen und verfügt über ein eigenes luxuriöses Badezimmer. Eine imposante Galerie rundet das Obergeschoss ab und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

- **Untergeschoss (ca. 136 m²)**: Das Untergeschoss überzeugt durch ein großes Arbeitszimmer, Technik- und Wirtschaftsräume, einen Hobbyraum, ein weiteres Badezimmer, eine Toilette sowie Abstellräume.

- **Garage**: Platz für bis zu 3 Autos. Zusätzlich gibt es einen Pooltechnikraum im hinteren Bereich der Garage.

Technik & Ausstattung:

- Die Villa ist ein wahres technisches Meisterwerk, ausgestattet mit auf **Erdwärme** basierender **Fußbodenheizung** und **Kühlung** für ganzjährigen Komfort.

- Hochwertige Materialien und modernste Bauweise sorgen für eine exklusive Atmosphäre.

- Ein **Lichtschacht** ist bereits vorgesehen, um einen möglichen **Lifteinbau** zu ermöglichen.

Lage:

- Beste Lage in **Klosterneuburg**, umgeben von Natur und dennoch hervorragend an die Infrastruktur angebunden. Ideal für Familien, die sowohl Ruhe als auch die Nähe zur Stadt suchen.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage und beraten Sie gerne!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap