

**Privates Refugium unweit Klosterneuburg:  
Einfamilienhaus mit Wellnessbereich und traumhaftem  
Garten**



**Objektnummer: 6460/266**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3413 St. Andrä-Wördern
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

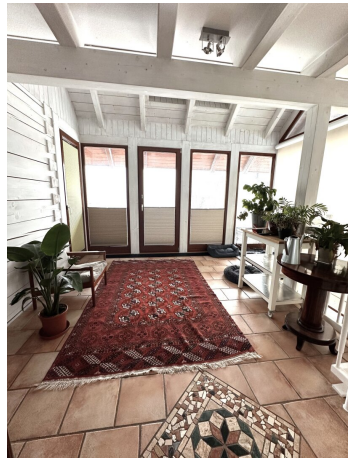


### Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

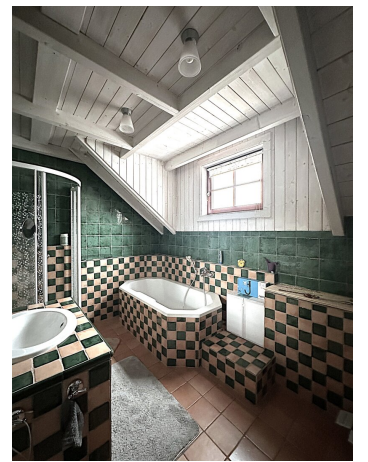
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













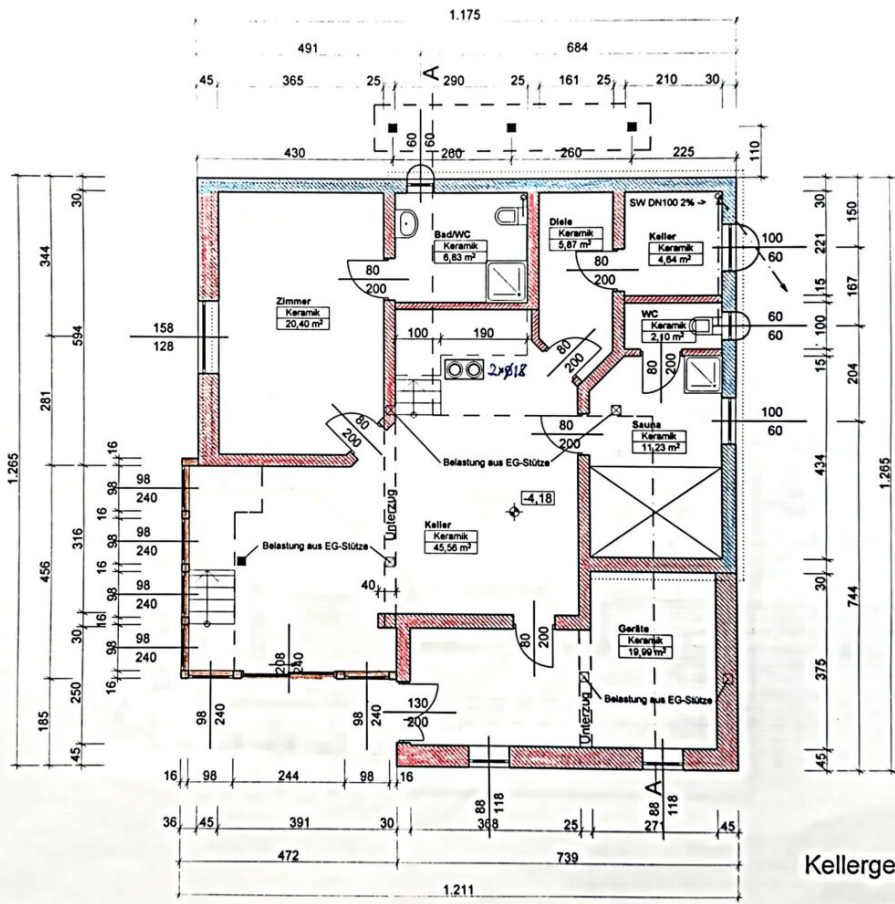












Kellergeschoss



Ostansicht

Westansicht



Südansicht



Ostansicht





Nordansicht





Hermit College







Conservatory

# Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus befindet sich in absoluter Ruhelage außerhalb von Klosterneuburg und bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2800 m<sup>2</sup> eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und gehobener Ausstattung. Das Haus wurde in einer Ziegel/Holz-Bauweise errichtet und überzeugt durch seine exklusive Lage in Hanglage, die den Bewohnern einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Natur ermöglicht.

Mit einer Gesamtwohnfläche von 270 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Haus auf drei Etagen: Gartengeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss, die geschickt miteinander kombiniert werden, um sowohl funktionale als auch ästhetische Akzente zu setzen. Besonders hervorzuheben ist der große Garten, der mit viel Liebe bepflanzt wurde und in sanfte Terrassenstufen abfällt.

## RAUMAUFTeilUNG

- **Gartengeschoss:**

Das Gartengeschoss besticht durch einen großzügigen, offenen Wohnraum, der ideal für geselliges Beisammensein oder zum Entspannen genutzt werden kann. Ein Schlafzimmer mit ensuite Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Sauna mit integriertem Duschbad lädt zur Erholung ein. Weitere praktische Räume wie ein WC, Heizraum und ein Einlagerungsraum runden das Angebot ab.

- **Erdgeschoss:**

Das Erdgeschoss ist das Herzstück des Hauses. Die großzügige, offene Wohnküche mit einem beeindruckenden Kamin schafft eine gemütliche und zugleich luxuriöse Atmosphäre. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse, die zu entspannenden Stunden im Freien einlädt. Der Eingangsbereich mit begehbare Garderobe sorgt für zusätzlichen Stauraum und bietet einen eleganten Zugang zum Haus. Ein halboffenes Wohnzimmer und der lichtdurchflutete Wintergarten, der direkt ins Gartengeschoss führt, bieten einen spektakulären Ausblick und garantieren viel Tageslicht.

- **Dachgeschoss:**

Im Dachgeschoss befinden sich vier gut geschnittene Schlafzimmer, die viel Platz und Ruhe bieten. Ein elegantes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC sorgen für höchsten Komfort. Besonders hervorzuheben ist das Schlafzimmer mit großen Fenstern, die den Raum mit Licht durchfluten, und die gemütliche Galerie, die zusätzliche Möglichkeiten zur Entspannung bietet.

## **AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN**

- Warme, weiß gebeizte Holzfassaden, die ein behagliches und heimeliges Gefühl vermittelt
- Terracottafliesen und Parketten
- Alarmanlage
- dem Stil des Hauses angepasste Ausstattung in allen Bereichen
- Großer Garten, liebevoll bepflanzt abfallend
- Sauna für private Entspannung
- Kamin im Erdgeschoss als zentraler Blickfang
- Wintergarten mit viel Glas und natürlichem Licht

## **LAGE**

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer äußerst ruhigen und naturnahen Lage, unweit von Klosterneuburg. Die ländliche Umgebung bietet sowohl Privatsphäre als auch eine ausgezeichnete Anbindung an die Stadt. Die Nähe zu Wien macht dieses Objekt besonders attraktiv für jene, die das Leben im Grünen genießen möchten, ohne auf die Vorteile der städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen.

## **MEHRWERT**

Dieses Einfamilienhaus stellt ein wahres Juwel für alle dar, die in Ruhe und Privatsphäre wohnen möchten, gleichzeitig jedoch eine hohe Lebensqualität und Luxus zu schätzen wissen. Mit seiner einzigartigen Architektur, der guten Lage und dem großzügigen Garten bietet dieses Haus ein außergewöhnliches Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

Über einen Teil des Grundstücks führt eine Hochspannungsleitung - eine vorliegende



Innenraumdiagnostik vom 14.06.2023 ergab auszugsweise, dass die magnetische Flussdichte im Bereich eines hohen Sicherheitsniveaus für kurz- und langfristige gesundheitliche Auswirkungen liegt.

## **KONDITIONEN**

**Kaufpreis:** € 890.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** ab sofort

***Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter [+43 676 629 4050](tel:+436766294050) oder unter [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.***

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

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 <5.000m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <9.000m  
Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <5.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Geldautomat <5.000m  
Bank <5.000m  
Post <5.000m  
Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.000m  
Bahnhof <6.500m  
U-Bahn <10.000m  
Flughafen <9.000m  
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap