

## **Edle Luxus-Villa am Fuße des Ölbergs - NEUBAU**



**Objektnummer: 277**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3400 Klosterneuburg    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2019                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig              |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 260,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 4                      |
| <b>WC:</b>                           | 5                      |
| <b>Terrassen:</b>                    | 3                      |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 28,00 kWh / m² * a   |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,63                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 2.200.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 364,66 €               |
| <b>USt.:</b>                         | 36,47 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



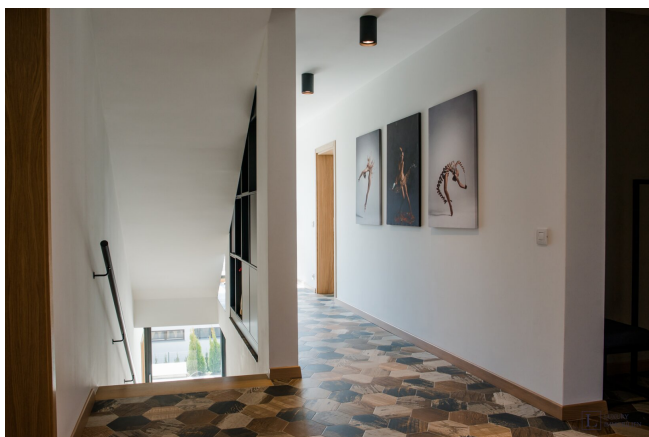
**Evgeny Pilnikov**

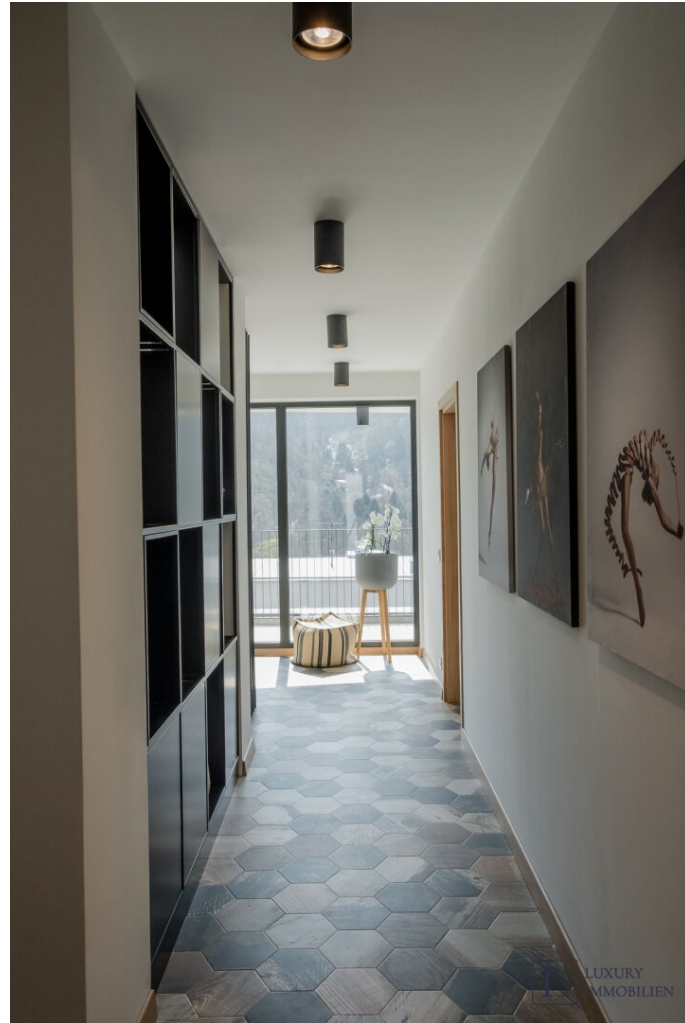
Luxury Immobilien GmbH







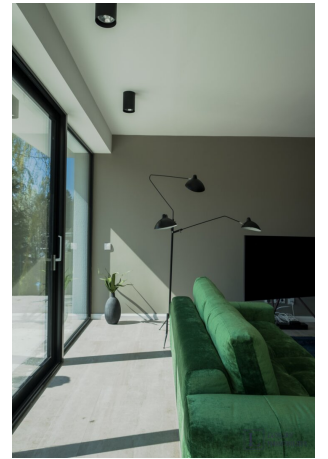






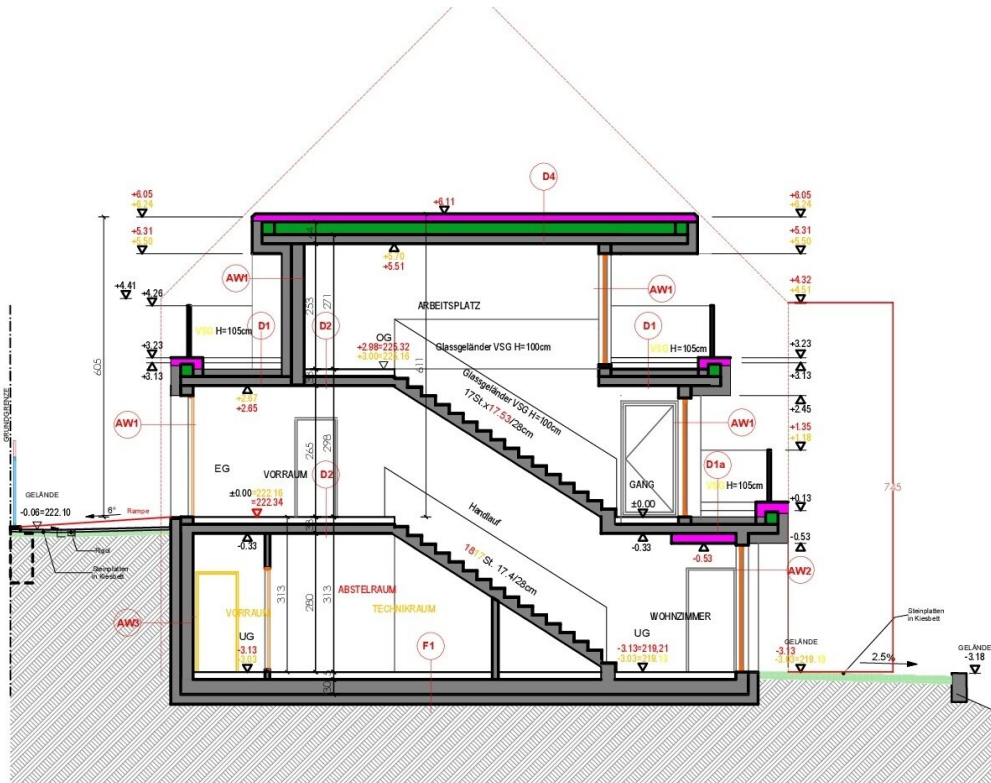








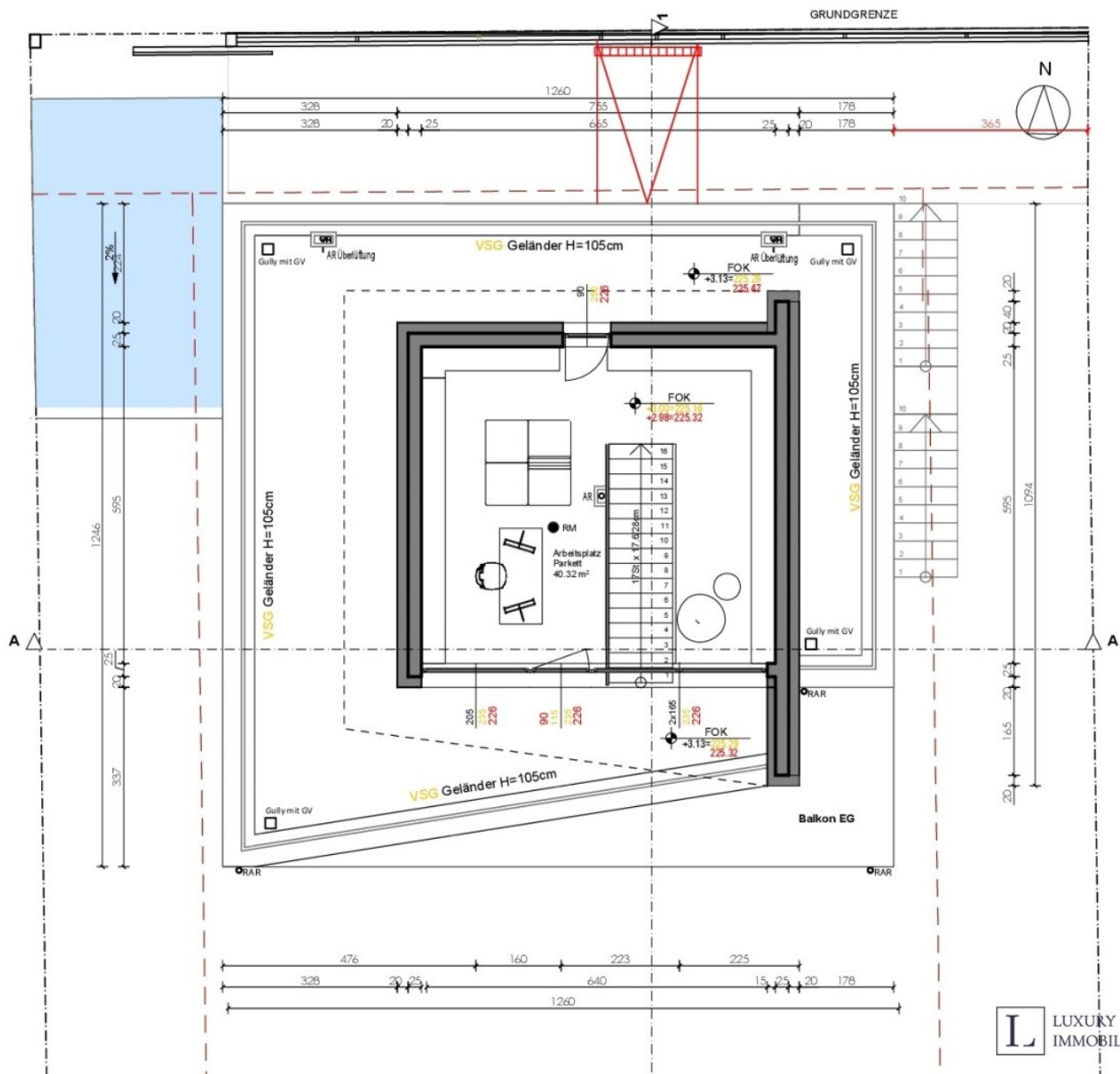




**Schnitt 1-1**  
EINFAMILIENHAUS - KLOSTERNEUBURG







## Objektbeschreibung

Diese moderne Neubau-Villa wurde 2019 erbaut und bietet atemberaubende Aussicht. Sie besticht nicht nur durch die großzügige Architektur, sondern auch durch die einzigartige Ruhelage mit Weitblick.

Sonnendurchflutete Räume, großflächige Fensterfronten, Top-Ausstattung sowie viel Privatsphäre bieten ein außergewöhnliches Ambiente und verleihen dieser modernen Liegenschaft ihre Einzigartigkeit. Das exquisite Anwesen erstreckt sich über drei Wohnetagen. Durch die leichte Hanglage sind auch die Räume im Untergeschoss vollwertige Wohnräume mit Ausgang in den Garten.

Die Villa verfügt über ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Stockwerken.

Der Eingangsbereich des Hauses befindet sich auf der mittleren Ebene. Diese verfügt über 3 große Schlafzimmer jeweils mit Ankleide und Badezimmer en suite, was eher selten vorkommt in anderen Objekten.

Über eine bequeme Treppe gelangen Sie in das untere Stockwerk des Hauses, mit weitläufigem Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zu dem nach Süden ausgerichteten Grundstück sowie dem Master-Bedroom mit Ankleideraum, Badezimmer und Ausgang zum Garten.

Das obere Stockwerk, das Dachgeschoss, besteht aus einem großzügigen Raum mit Terrasse und sensationellem Ausblick.

### **Eckdaten:**

- Wohnfläche ca 260m<sup>2</sup>
- Grundfläche ca.600m<sup>2</sup>,
- 4 Schlafzimmer, 4 Badezimmer, Wohnzimmer mit moderner offener Küche, lichtdurchflutetes Arbeitszimmer im oberen Stockwerk
- Fußbodenheizung
- Baujahr 2019

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap