

Sensationelle Architektur, direkt an den Weinbergen - OBERE STADT



Objektnummer: 13808

Eine Immobilie von Haider Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	324,48 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margot Flood

RÖSSLER Gebäudemanagement GmbH
Perfektastraße 55
1230 Wien

T +43 664 460 60 12
H +43 664 460 60 12

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



Objektbeschreibung

Mit viel Engagement und Herzblut wurde eine aufwendige Planung und rechtskräftige Baubewilligung einer außergewöhnlichen Villa erwirkt. Das Grundstück liegt unmittelbar an den Weinbergen der oberen Stadt. Hier besteht die Möglichkeit umgehend mit der Errichtung der Villa zu starten. Sämtliche Planung, aufwendige Behördenwege und Bewilligungen und die damit umfangreich entstanden Kosten sind im Kaufpreis des Grundstücks inbegriffen. Derzeit befindet sich ein Altbestand auf dem Grundstück. **Die Kosten für die Errichtung der baubewilligten Villa sind NICHT im Kaufpreis enthalten.**

Die erhöhte Lage des Grundstücks bietet optimale Voraussetzungen um ein besonderes Haus zu schaffen: herrliche Aussichten, beeindruckende Raumhöhen, eine Architektur die nicht dem langweiligen Mainstream folgt.

Das Gebäude schmiegt sich harmonisch in den Hang, die lange Ostfassade bietet im Angesicht des traumhaften Panoramablicks mächtige Glasflächen und schöne Freiflächen. **Die nahezu uneinsichtige Terrasse von ca. 67m² wird eine der schönsten Rückzugsgebiete am Fuße des Buchbergs sein.** Ebenso wurden großzügige Glasflächen Richtung Westen vorgesehen, herrlich durchflutet somit das Licht von Nachmittags und Abendsonne die Villa, Terrassen und Poolbereich sind bis in die Abendstunden der Sonne zugewandt.

Bei der hier umgesetzten maximal - möglichen Verbauung ist die Realisierung eines feinen Gartens, großzügigen Terrassenflächen und die Errichtung eines Pools möglich.

Lage-Lage-Lage und nochmals LAGE:

- Zentrum, historische obere Stadt
- direkt an den malerischen Weinhängen / Buchberg
- traumhafter Fernblick Richtung Wien und Bisamberg
- ruhige Sackgasse
- sämtliche Infrastruktur ist fußläufig erreichbar

ZEIT IST GELD:

- rechtskräftige Baubewilligung für mondäne Villa! Im Kaufpreis inbegriffen.
- bereits aufwendige Planung und perfekte Optimierung der maximalen Bebauungsmöglichkeit erledigt

Nervenschonend:

- keine Kosten - und zeitaufwendige Planungsphase mehr notwendig
- keine Behördenwege für Erwirkung der Baubewilligung mehr notwendig
- wunderbare Architektur, die den Spagat zwischen kontemporärer Coolness und Wärme bietet
- Raumhöhe bis zu 4,45m!!!
- kompaktes Grundstück mit pflegefreundlicher Größe von 530m²
- großzügige Terrassenflächen
- Pool vorgesehen

Geschoßflächen gesamt: NFL inkl. Garage ca. 324,48m²

- **Untergeschoß: ca. 128m²**
- **1. Obergeschoß: ca. 106m²**
- **2. Obergesch0ß: ca. 90m²**

Derzeit befindet sich ein Altbestand auf dem Grundstück.

Exklusiver Verkauf durch Margot Flood **Gerne sende ich Ihnen ausführliche Pläne zum baubewilligten Bauprojekt zu, sowie Detailinformation zum Grundstück.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap