

Architektenvilla für höchste Ansprüche



Objektnummer: 960/68716
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	350,00 m ²
Nutzfläche:	495,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	4
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	3.600.000,00 €
Betriebskosten:	1.300,00 €
USt.:	130,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

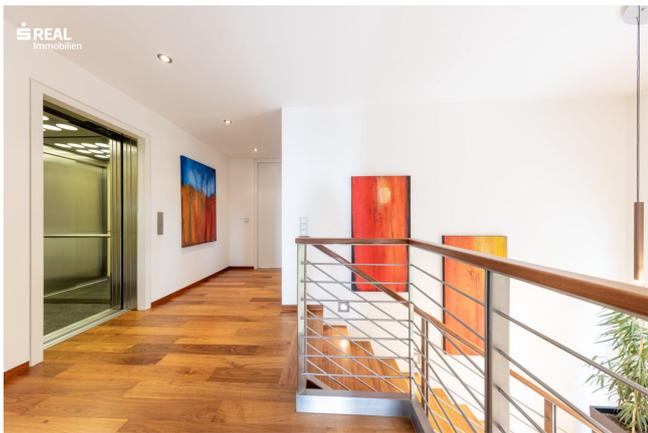


Said Fahmy



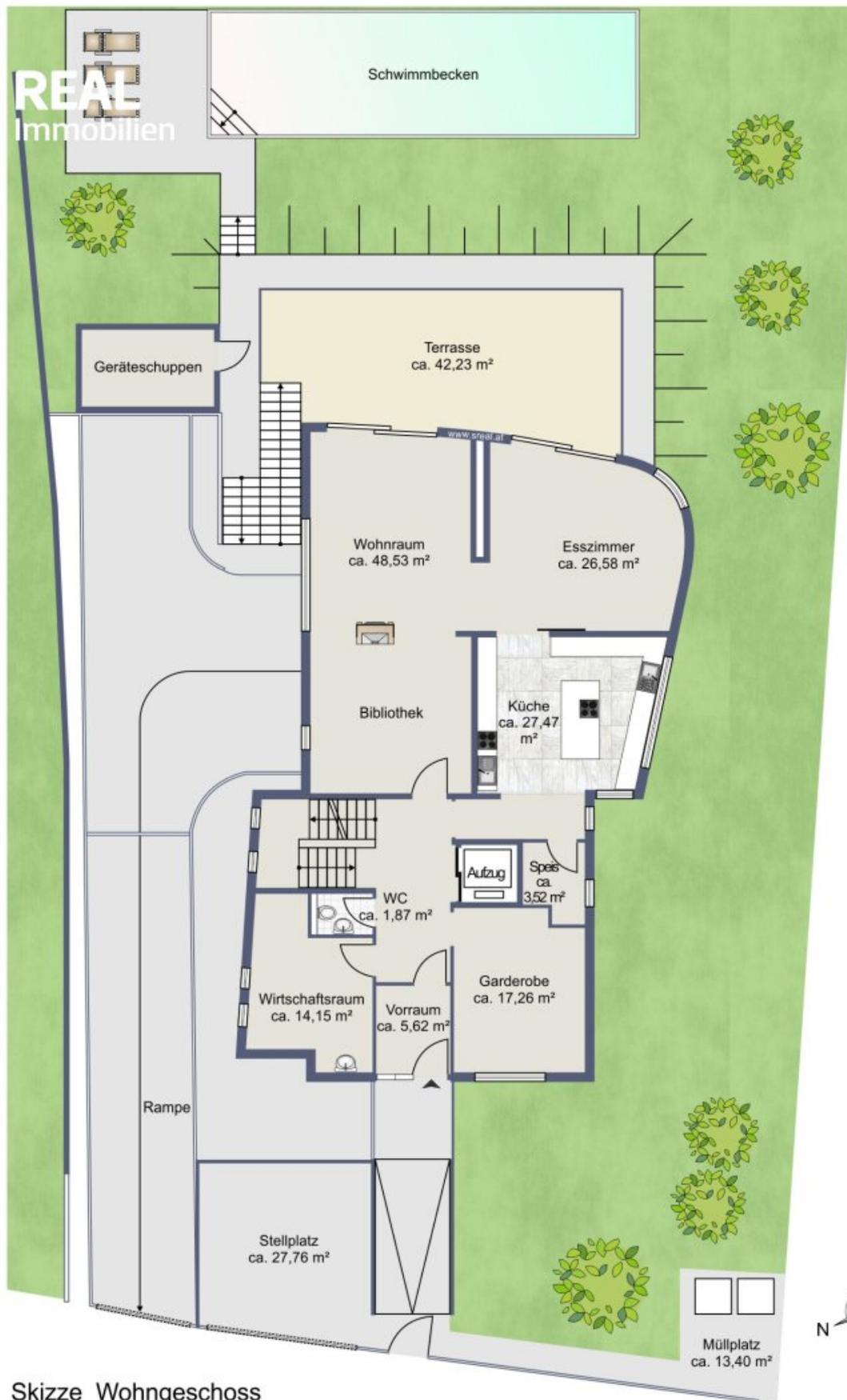




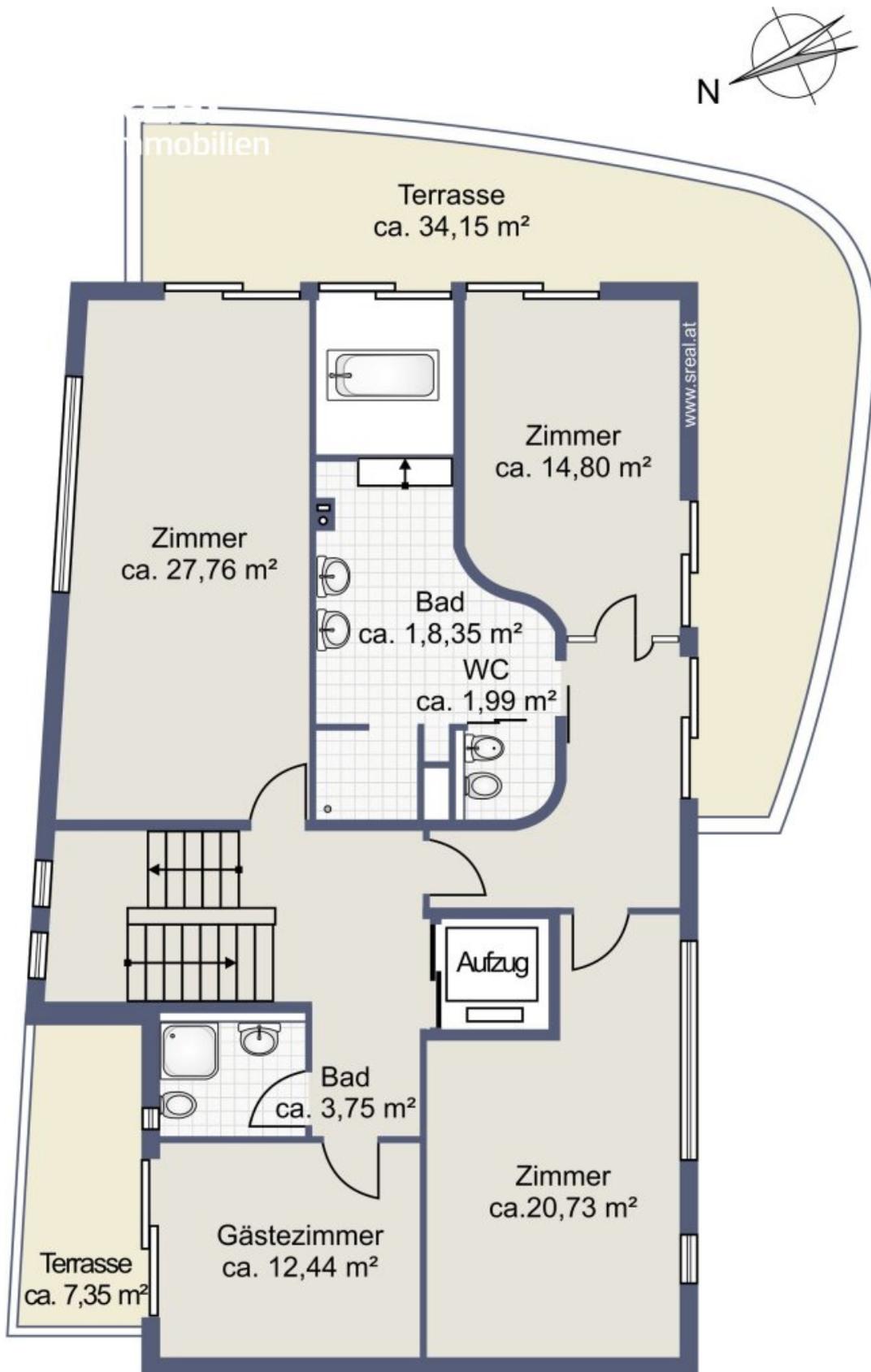




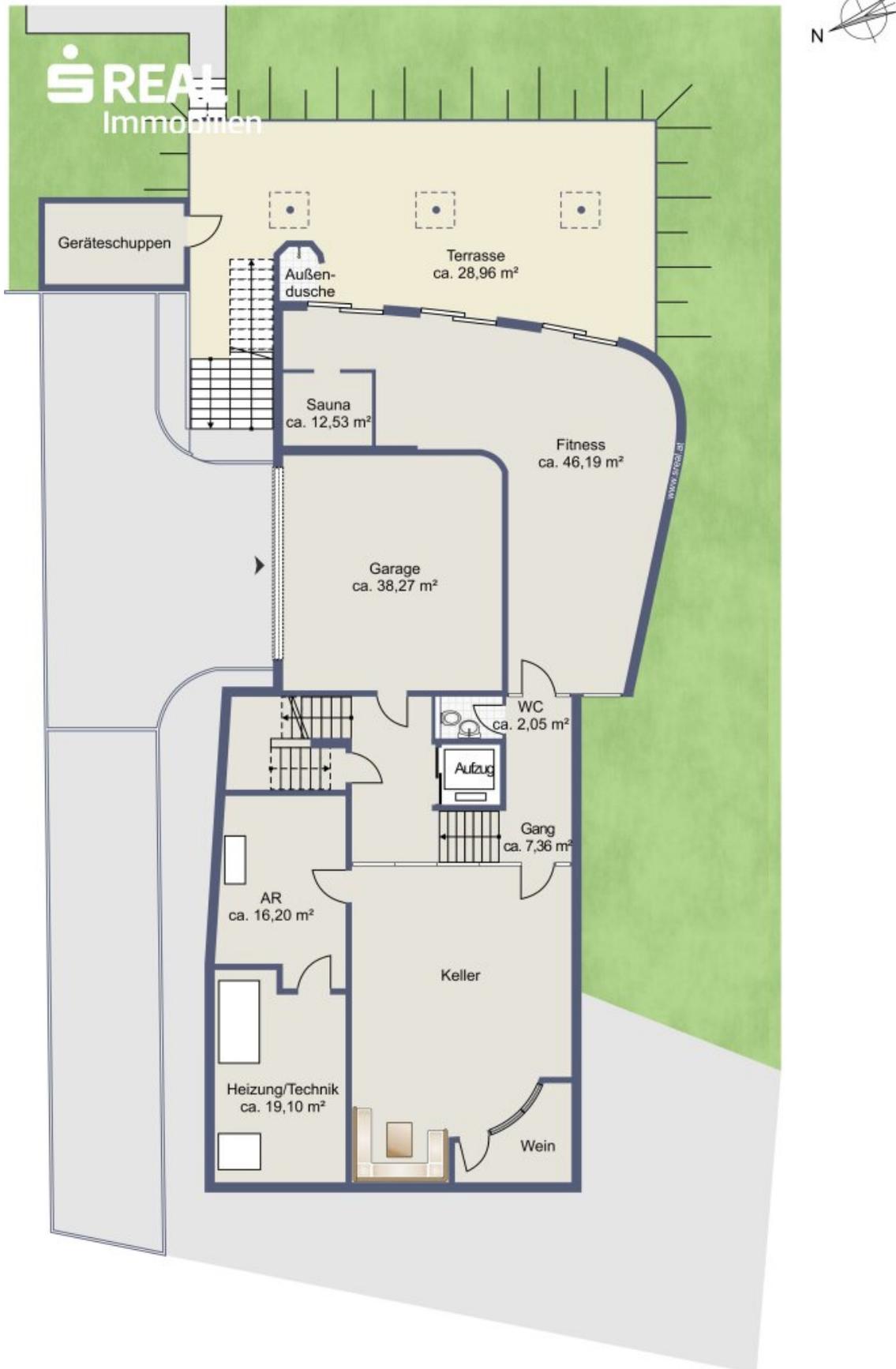




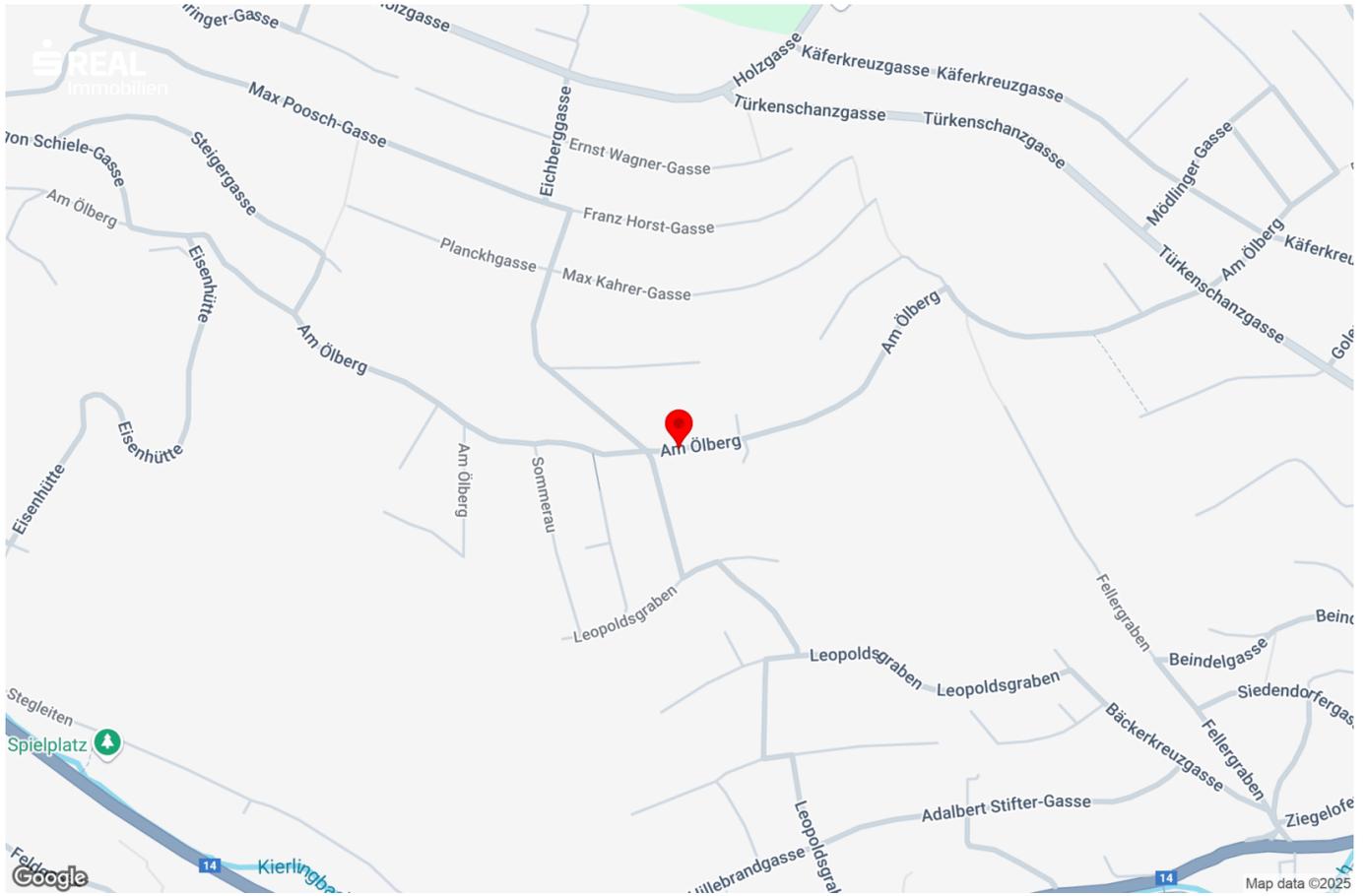
Skizze Wohngeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Ein schwer vergleichbares Angebot für höchste Ansprüche.

Diese Architekten-Villa, Baujahr 2007, liegt Süd/Ost ausgerichtet und ist penibel Instandgehalten.

Alle Stockwerke sind mit einem Personenlift verbunden. Wohnnutzfläche ca. 500 m², davon ca. 350 m² Wohnbereich.

Der Eingang, Wohn- und Ruhebereich mit 5 Zimmern, 2 Bädern, allen Nebenräumen und großzügigen Terrassen erstreckt sich über die oberen 2 Geschosse.

Tiefgarage, Fitnessraum, Saunalandschaft, Duschen, Hobby- und Technikräume sind im Untergeschoß untergebracht.

Das ca. 1.230 m² große Grundstück ist gärtnerisch aufwendig gestaltet und das große Schwimmbaden ist beheizt.

Haustechnik: Wärmeversorgung über Erdwärme mit 5 Tiefenbohrungen, Solaranlage, Photovoltaikanlage mit Energiespeicher und (Gasetagenheizung für alle Fälle).

Im gesamten Wohnbereich, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung. Zusätzlich beheizte Garagenabfahrt, Alarmanlage, automatische Toranlagen und mehr.

Telefonische Auskunft (Mobil: [+43 664 8183919](tel:+436648183919) - Hr. Fahmy) oder Sie senden eine Anfrage und erhalten ein ausführliches Exposé.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung



Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.