

Wellness & Weitblick – Luxusvilla mit Spa, Pool, Lift und 4 Garagenplätzen



Objektnummer: 5306

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	654,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	4
Heizwärmebedarf:	D 111,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	1.980.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

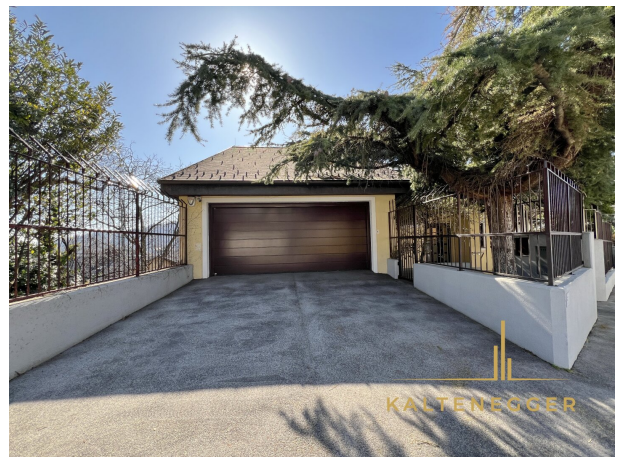


Peter Klumair

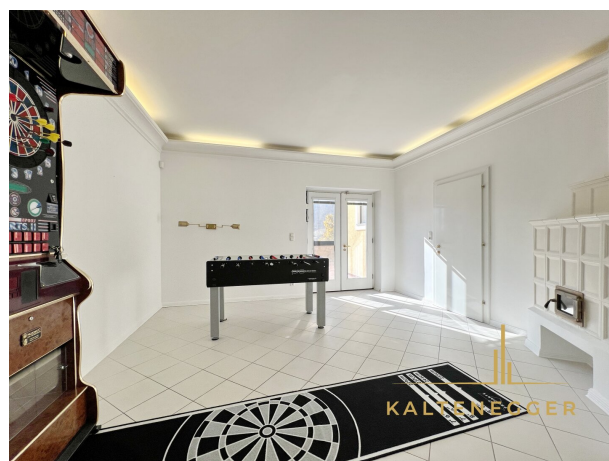
Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 180 85 18

Gern
Verf























KALTENEGER

14.04.24



KALTENEGER

14.04.24

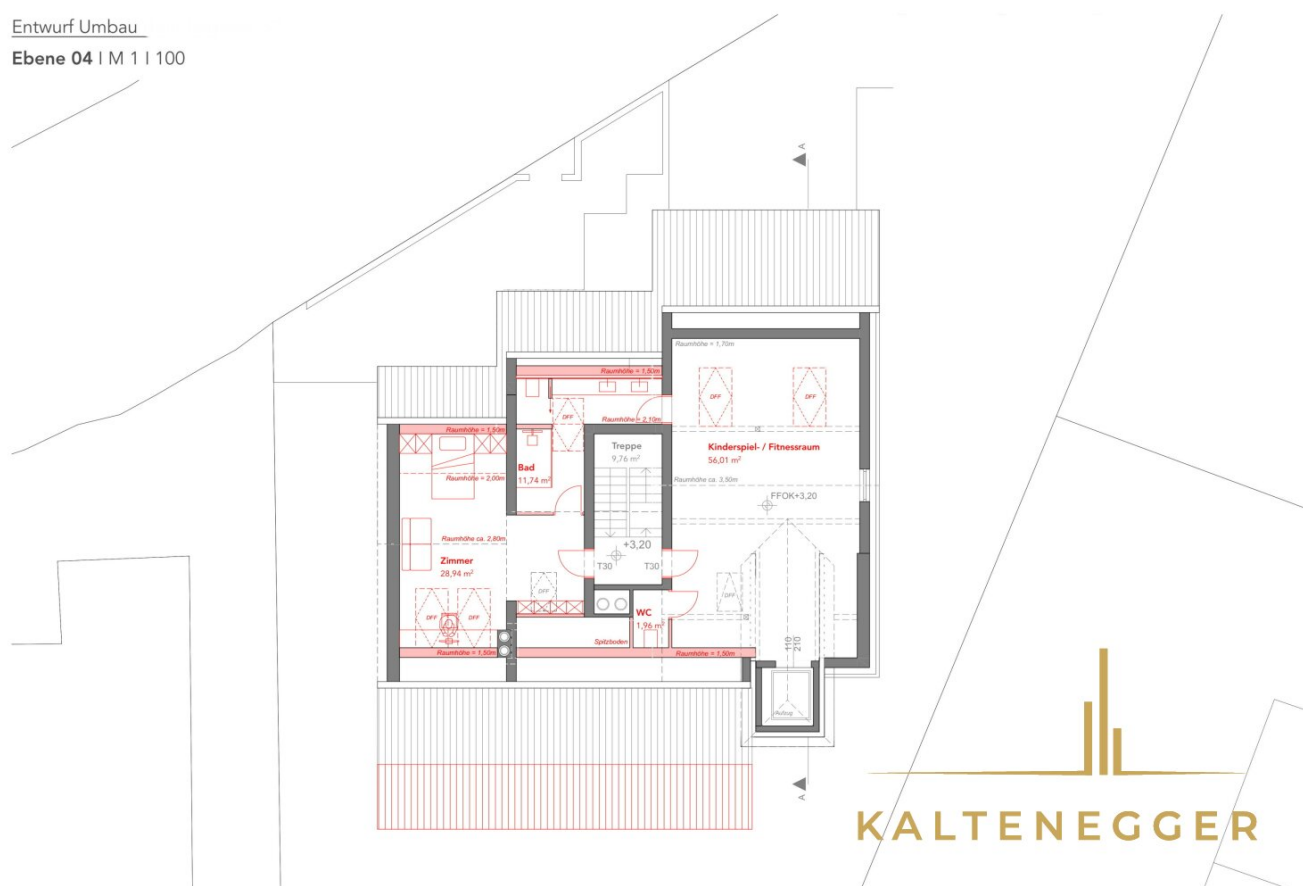


KALTENEGER

14.04.24

Entwurf Umbau

Ebene 04 | M 1 | 100



KALTENEGER

14.04.24

Objektbeschreibung

LAGE:

Der Ölberg gilt als die begehrteste Adresse in Klosterneuburg – und das aus gutem Grund. Diese exklusive Wohngegend besticht durch einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Landschaft und bietet eine ruhige Umgebung mit höchster Privatsphäre. Hier vereinen sich naturnahe Idylle und die Nähe zur Wiener Metropole zu einem unvergleichlichen Wohnambiente.

DAS ANWESEN:

Auf einem ca. 900 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück erhebt sich diese imposante Villa. Die ca. 654 m² Gesamtnutzfläche verteilt sich auf vier Ebenen, die komfortabel durch einen barrierefreien Lift verbunden sind. Schon beim Betreten des Hauses beeindruckt die Villa durch ihre großzügige Raumgestaltung, die exquisite Ausstattung und die perfekte Verbindung von Luxus und Funktionalität.

AUSSENBEREICH:

Der weitläufige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten für erholsame Stunden im Freien. Ein charmantes Salettl und eine gemauerte Grillstation laden zu geselligen Zusammenkünften ein. Für Autoliebhaber stehen vier Garagenplätze zur Verfügung, von denen zwei auch für große Fahrzeuge wie Camper oder Klein-LKW geeignet sind.

ERDGESCHOSS:

- Repräsentativer Empfangsbereich mit Garderobe
- Modern ausgestattete Küche
- Großzügiger Essbereich mit Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten
- Wohnzimmer mit offenem Kamin, Bibliothek und direktem Zugang zum Wintergarten
- Direkter Zugang zur Doppelgarage und zu einem Ankleideraum

UNTERGESCHOSS:

- Wellnessbereich mit großem Indoor-Pool, Sauna und Dampfbad
- Mehrere Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnzimmer, Bäder und Toiletten

- Ausgang zur weitläufigen Terrasse

GARTENGESCHOSS:

- Zusätzliche Schlafräume, Badezimmer, WC und Tresorraum
- Technikräume
- Zugang zum Garten

DACHGESCHOSS:

- Großzügige, vielseitig nutzbare Räumlichkeiten mit Garderobe

TECHNISCHE AUSSTATTUNG:

Beheizt wird die Villa in Kombination aus Erdwärme (Tiefenbohrung) und Gas. Die großzügigen Fensterfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht und bieten einen unvergleichlichen Blick auf die malerische Umgebung. Zusätzliche Behaglichkeit vermitteln ein offener Kamin und ein traditioneller Kachelofen.

LUXURIÖSE EXTRAS:

- Barrierefreier Lift auf allen Ebenen
- Indoor-Pool mit modernster Technik für ganzjährigen Badespaß
- Einliegerwohnung für Gäste oder Personal
- Vier Garagenplätze, zwei davon für große Fahrzeuge geeignet
- Hochwertige Materialien und exklusive Ausstattung

FAZIT:

Diese einzigartige Villa am Ölberg vereint Luxus, Funktionalität und höchste Wohnqualität in einer der exklusivsten Lagen Klosterneuburgs. Erleben Sie ein unvergleichliches Wohngefühl mit spektakulärem Ausblick und erstklassigen Annehmlichkeiten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.