

**WOHNJUWEL AM KAHLENBERG - Urbaner Luxus trifft
unberührte Natur !**



Objektnummer: 19018

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Wohnfläche:	561,00 m ²
Kaufpreis:	2.195.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Konsel

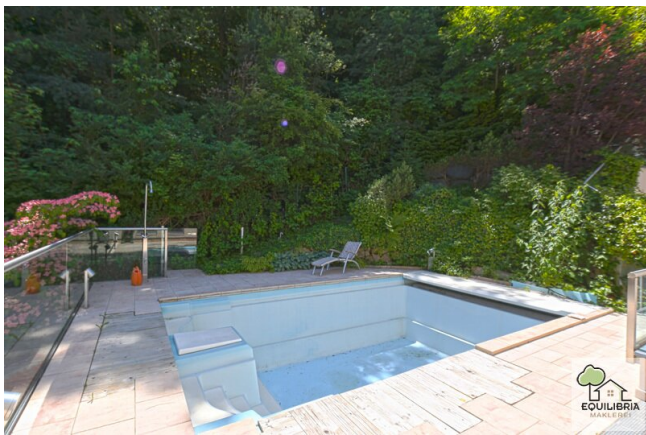
equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

H +43 6763505425
F +43 (0)1 2368219 99

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

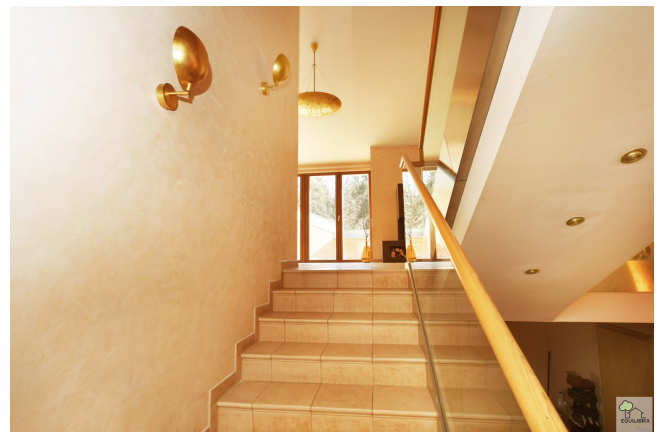


















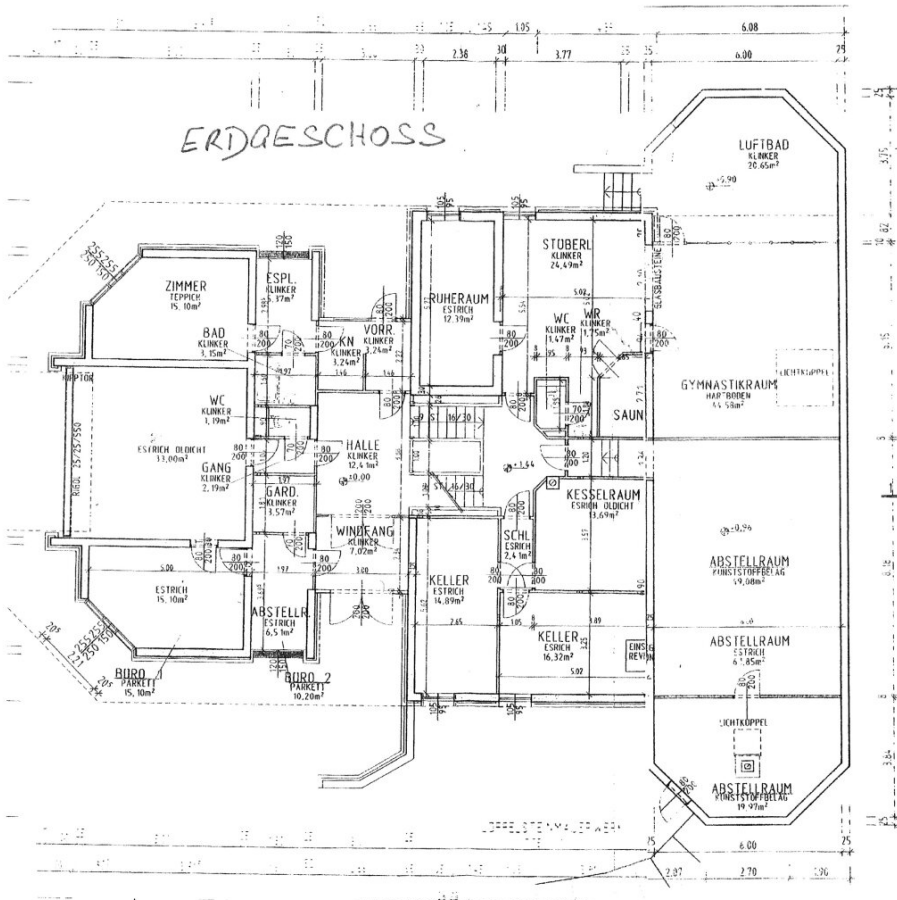












Objektbeschreibung

DAS HAUS UND UMGEBUNG:

Erleben Sie das Gefühl von „Urlaub jeden Tag“ in dieser exklusiven Villa in Weidling. Direkt am Waldrand gelegen, bietet dieses Anwesen die perfekte Symbiose aus absoluter Privatsphäre und unmittelbarer Nähe zur Wiener City (nur 15 Autominuten entfernt).

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- **Wohnen in den Baumwipfeln:** Die weitläufige, komplett uneinsichtige Terrasse bietet einen spektakulären Blick ins Grüne – Ihr privater Rückzugsort inmitten der Natur.
- **Großzügiges Raumkonzept:** Lichtdurchflutete, offen gestaltete Räume schaffen ein exklusives Wohnambiente auf höchstem Niveau.
- **Privatsphäre für alle:** Drei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer und integriertem Wintergarten, garantieren individuellen Komfort.
- **Work-Life-Balance:** Zwei separate Büros im Haus ermöglichen professionelles Arbeiten in inspirierender Ruhe.
- **Wellness & Freizeit:** Ein großzügiger Wellnessbereich mit Outdoorpool lädt zum Entspannen ein. Ein vielseitiger Bereich (Vorbereitung für Indoorpool vorhanden) bietet Raum für Sport, Partys oder ein privates Gym.
- **Platz für Gäste & Fuhrpark:** Eine integrierte Einliegerwohnung bietet Flexibilität für Gäste oder Personal. Die Garage bietet Platz für bis zu 4 Fahrzeuge.

Bei den Bildern , handelt es sich teilweise um Symbolbilder !

Grundstücksgröße:

- 1.742 m²: Ein weitläufiges Grundstück, das viel Privatsphäre und Gestaltungsraum bietet, umgeben von einer ruhigen und grünen Umgebung.

Wohnfläche:

- 561 m²: Die Villa bietet reichlich Platz für individuelles Wohnen, ideal für große Familien oder repräsentatives Wohnen.

Fazit: Ein repräsentatives Refugium für Individualisten, die das Besondere suchen und keine Kompromisse zwischen Naturidylle und Stadtnähe eingehen möchten.

INTERESSE?

Für nähere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ,steht Ihnen Herr Wolfgang Konsel gerne unter der Mobilnummer [+43 \(0\)676 3505425](tel:+436763505425) ,oder per Email wolfgang.konsel@equilibria zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap