

## **Elegante Villa in Klosterneuburg mit 560 m2 Wohnfläche!**



**Objektnummer: 19018**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Wolfgang Konsel**

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

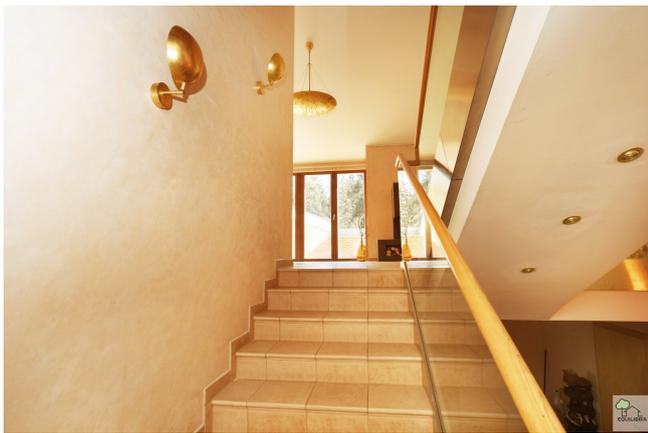
H +43 6763505425  
F +43 (0)1 2368219 99

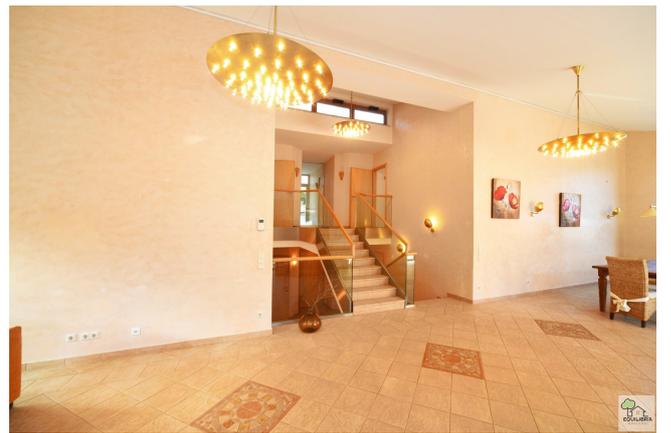
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





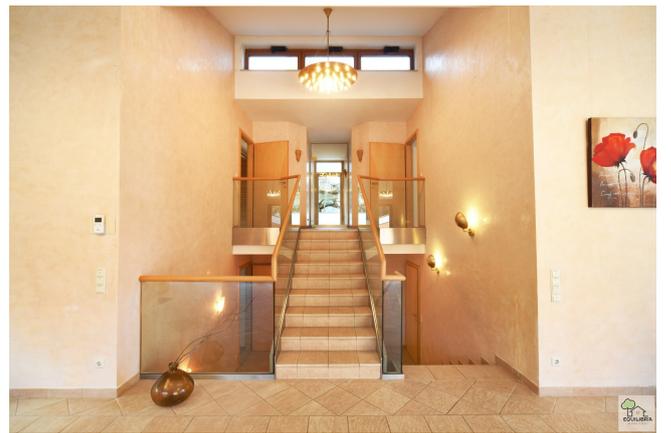
















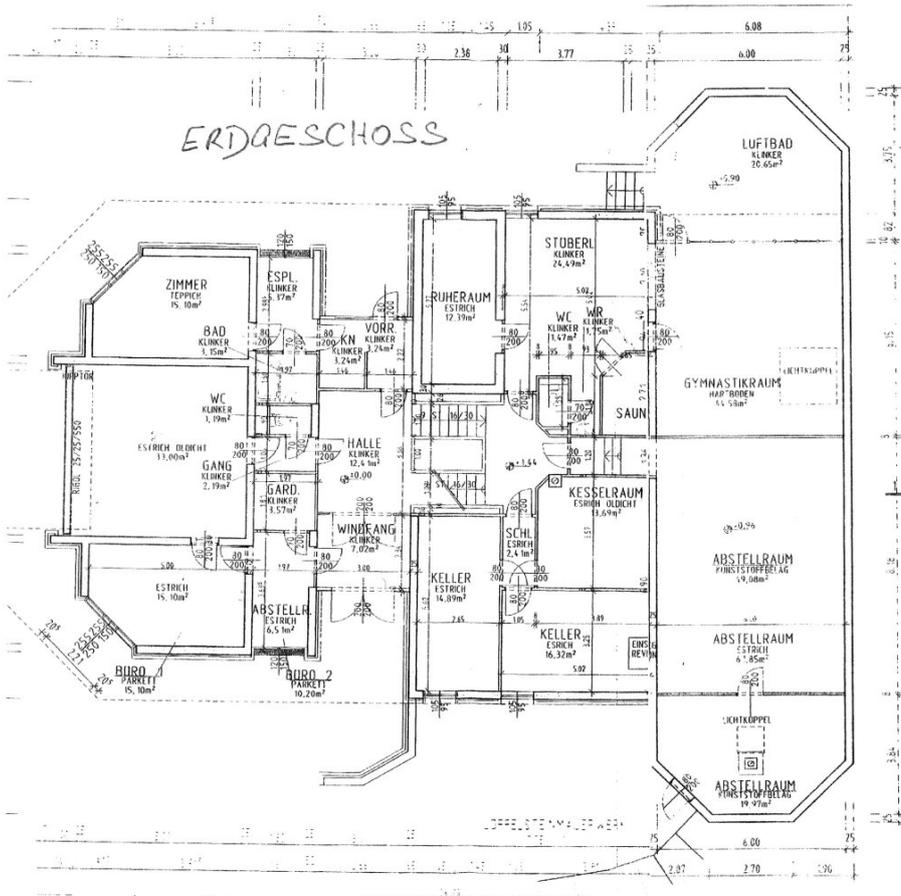


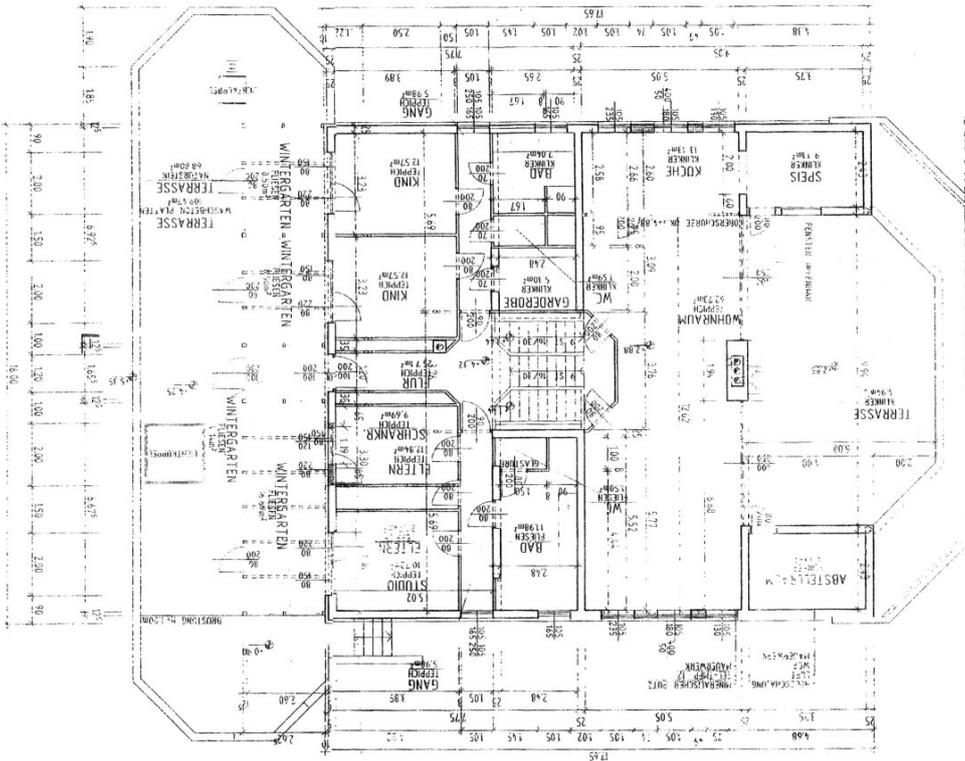










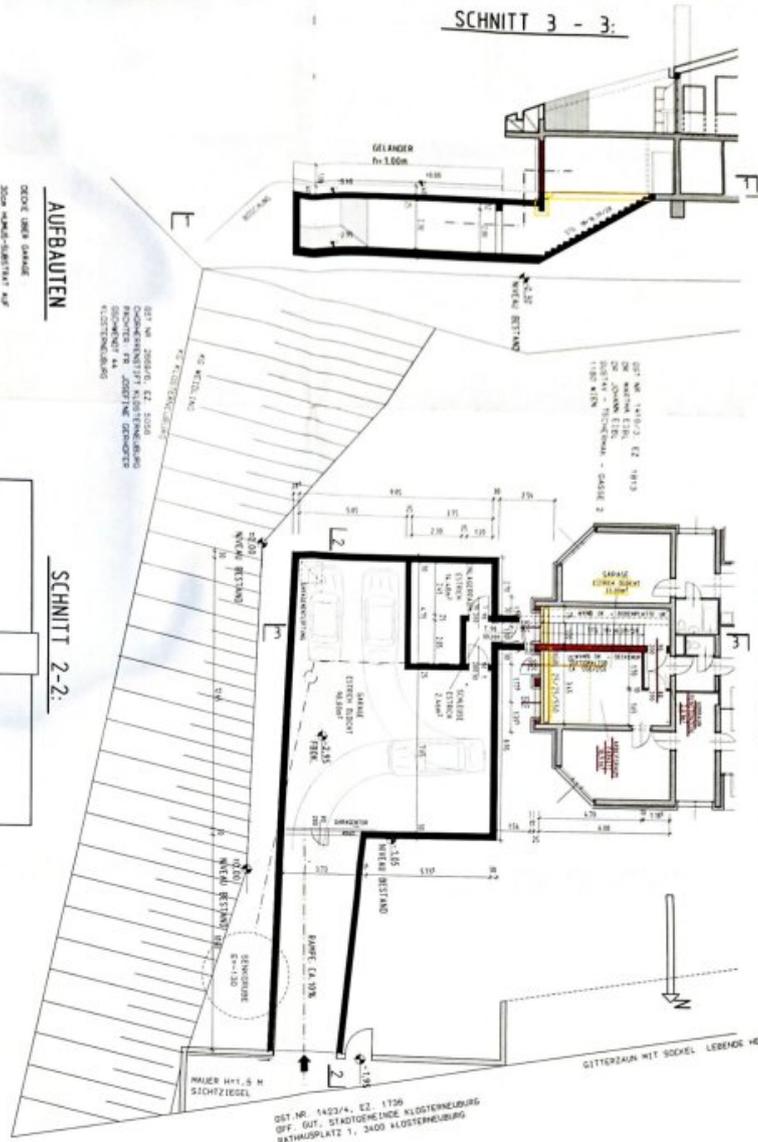


1. STOCK

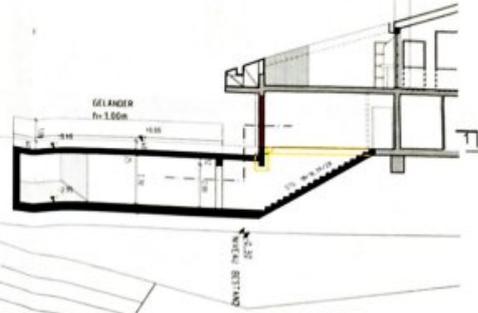




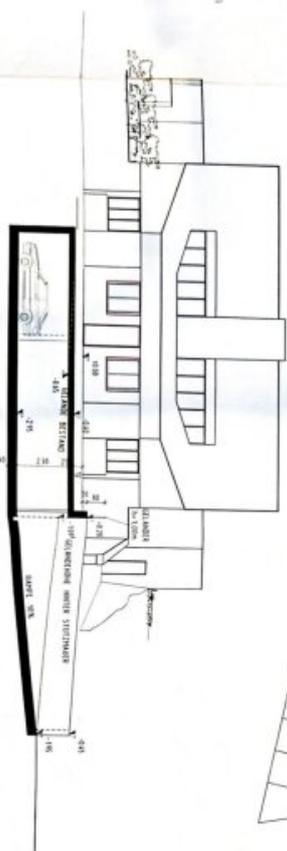
GRUNDRISS 1-1:



SCHNITT 3 - 3:



SCHNITT 2-2:



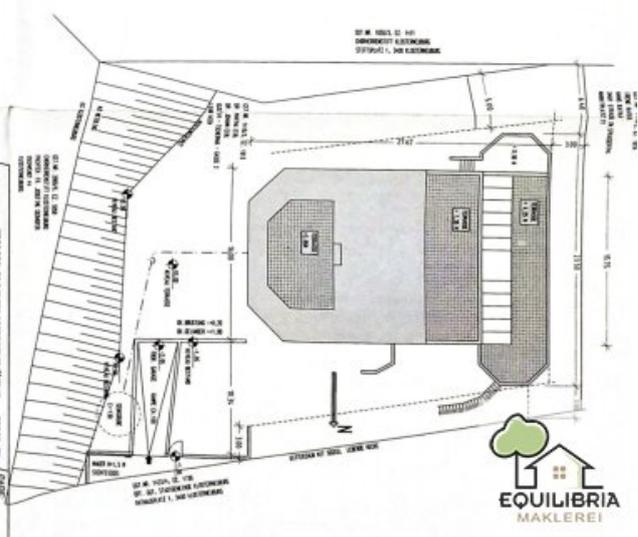
**AUFBAUTEN**

- 200cm MÄNDEL-GERÄTUNG AUF 10cm MÖRTELSTREIFEN AUF 20cm STRICHPLATTE
- 40cm STRICH-UND BOGEN MIT REINIGENDEN GÄRSTREIFEN
- 40cm STRICH-UND BOGEN MIT ÜBERLEGENDE DICKE

OST-NW-ZONIERUNG, EZ 1813  
 STADTGEHEIMER VERLEHNS-UND  
 FÜRSTEN-RECHT  
 FÜRSTEN-RECHT  
 FÜRSTEN-RECHT

OST-NW-ZONIERUNG, EZ 1813  
 STADTGEHEIMER VERLEHNS-UND  
 FÜRSTEN-RECHT  
 FÜRSTEN-RECHT  
 FÜRSTEN-RECHT

OST-NW-ZONIERUNG, EZ 1756  
 STADTGEHEIMER VERLEHNS-UND  
 FÜRSTEN-RECHT  
 FÜRSTEN-RECHT  
 FÜRSTEN-RECHT



ABRUCH  
 ZUGELASSENER  
 BETON B100  
 BESTAND

ZIVILINGENIEURBÜRO FÜLD  
 DR.-ING. DR. FELD 27 0244  
 50671 FELD  
 www.fueuld.de

**EINREICHPLAN**  
 Für die für die Neuerrichtung einer  
 Garage in Gschwendt 34, 3400  
 Klosterneuburg, EZ 1813,  
 Gst.Nr. 14/16/3 der Katastralgemeinde Weidling

<b>BAUHER</b>	<b>PLANVERFASSER</b>
Dr. Martin Ertl Dr. Johann Ertl 1801 Wien	Zivilingenieurbüro Fuld 1801 Wien Feld 27 0244
<i>(Signature)</i>	<i>(Signature)</i>
<b>SPRACHBEZUGSPERSON</b>	
Dr. Martin Ertl Dr. Johann Ertl 1801 Wien	
<i>(Signature)</i>	

PROJEKT-NR.		98036/14
GRUNDRISS- UND LAGEPLAN		
MÄSSSTAB	1:100, 200	
DATE		



## Objektbeschreibung

Die Villa in Klosterneuburg, Gschwendt 34 bietet außergewöhnlichen Wohnkomfort und beeindruckt durch ihre großzügigen Dimensionen sowie die exklusive Lage.

Grundstücksgröße:

- 1.742 m<sup>2</sup>: Ein weitläufiges Grundstück, das viel Privatsphäre und Gestaltungsraum bietet, umgeben von einer ruhigen und grünen Umgebung.

Wohnfläche:

- 561 m<sup>2</sup>: Die Villa bietet reichlich Platz für individuelles Wohnen, ideal für große Familien oder repräsentatives Wohnen.

Ausstattung:

- Garage: Geräumige Garage mit Platz für mehrere Autos, ideal für Autoliebhaber oder Familien mit mehreren Fahrzeugen.
- Luxuriöses Wohndesign: Hochwertige Materialien und ein modernes architektonisches Konzept.
- Außenbereich: Großzügiger Garten, der sich perfekt für Freizeitaktivitäten, Entspannung oder Gartenprojekte eignet.

Die Lage in Klosterneuburg verbindet naturnahe Ruhe mit einer schnellen Anbindung an Wien und bietet ein exklusives Wohnambiente in einer der gefragtesten Gegenden der Region.

### INTERESSE?

Für nähere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Wolfgang Konsel gerne unter der Mobilnummer [+43 \(0\)676 3505425](tel:+4306763505425), oder per Email [wolfgang.konsel@equilibria](mailto:wolfgang.konsel@equilibria) zur Verfügung.

## **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**

Geldautomat <1.500m  
Bank <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