

Elevated Living: VILLA MIT SALZWASSERPOOL, AUFZUG & HERRLICHEM AUSBLICK



Garten

Objektnummer: 1858/10147

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Gesamtfläche:	190,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Garten:	700,00 m²
Keller:	22,00 m²
Kaufpreis:	1.998.000,00 €
Betriebskosten:	211,26 €
Provisionsangabe:	

3.0% plus 20.0% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Wurmetzberger

Netmakler – Amadeus Immobilien GmbH
Bergmillergasse 3/3



















Objektbeschreibung

Elevated Living: moderne Villa inkl. Aufzug u. Salzwasser-Swimmingpool

So nah und doch so fern... vom Trubel der Wiener Innenstadt gelegen, befindet sich dieses moderne, in gekuppelter Bauweise errichtete, Anwesen. Hier lebt man einerseits umgeben vom beruhigenden Grün des Waldes, andererseits an die Ruhe einer Sackgasse angrenzend. Die vierstöckige, mit einem Aufzug ausgestattete Villa, sitzt auf einem terrassierten und dadurch ebenen Grundstück, welches sich über zwei Plateaus erstreckt. Von hier aus genießt man einen unvergleichlichen Ausblick auf den Ölberg.

Highlights - Outdoor

- 10 Meter Salzwasser-Swimmingpool, inkl. elektrischer Abdeckung
- Sauna, mit Ausblick für 2-4 Personen
- Philips HUE Smart-Home Außenbeleuchtung
- Outdoor-Dusche
- Bewässerungsanlage
- Rasenmäher-Roboter
- keine direkt angrenzenden Nachbarn
- Waldzugang ins Naturschutzgebiet und zu den Mountainbike- sowie Langlaufstrecken
- Stellplätze für bis zu drei Fahrzeuge (ein Platz überdacht)
- unverbaubare Umgebung

Highlights - Indoor

- Aufzug (EG bis DG, max. 7 Personen)
- Top ausgestattete Küche der Firma Leicht. Geräte der Firmen Miele u. Bora
- Eichen-Vollholz Böden der Firma Rudda, inkl. Fußboden-Heizung bzw. Kühlung
- Maßgefertigte Vollholz-Türen der Firma Rudda
- Epoxidharz veredelte Walk-In Duschen mit Waldblick
- freistehende Badewanne im DG inkl. Dachterrasse u. traumhaftem Fernblick
- Designer Armaturen der Firmen Dornbracht, Villeroy & Boch, Kartell u. Laufen
- 4-fach verglaste Fenster der Firma Bruckner
- Entkalkungsanlage der Firma BWT
- Barrierefrei

Raumkonept - durchdacht über vier Ebenen:

Ebene 1 (Untergeschoss)

- Eingangsbereich inkl. begehbarem Designer Einbaukleiderschrank
- Aufzug
- Keller inkl. Werkstatteinrichtung

Ebene 2 (Erdgeschoss)

- Küche
- großzügiger Wohn/-Essbereich mit Zugang in den Garten
- Terrasse

- WC
- Zugang zum Aufzug

Ebene 3 (1. Obergeschoss)

- Schlafzimmer mit traumhaften Ausblick in drei Himmelsrichtungen, sowie einem Badezimmer en suite
- Ankleidezimmer bzw. zweites Schlafzimmer
- Terrasse
- WC
- Zugang zum Aufzug

Ebene 4 (Dachgeschoss)

- Kinder- bzw. Gästezimmer
- Badezimmer inkl. freistehender Badewanne, sowie Walk-In Dusche und Dachterrassen Zugang
- WC

Umgebung

- Schulen u. Kindergärten: ca. 6 Autominuten
- diverse Einkaufsmöglichkeiten: ca. 5 Autominuten (Spar, Billa, DM, Bipa, Obi etc.)
- Indoor u. Outdoor Freizeitaktivitäten: ca. 6 Autominuten (Happyland etc.)
- Post: ca. 6 Autominuten
- Krankenhaus: ca. 6 Autominuten

Moderne Architektur, mit stilvollem Raumkonzept garantieren hohen Wohnkomfort.

Auf unserer Homepage, **www.netmakler.at** , unter Eingabe der **Objektnummer, 1858/10083**, steht Ihnen ein Exposé, inkl. Grundriss und Image-Video, zur Verfügung!

Bei Fragen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung, können Sie mich gerne unter **0676 / 69 88 130** oder unter **wurmetzberger@netmakler.at** kontaktieren.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap