

High-End Refugium am Stadtrand: Naturidylle trifft Urban Business !!



Objektnummer: 4356/288

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Haus - Villa |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3400 Weidling |
| Baujahr: | 1997 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 561,00 m ² |
| Bäder: | 4 |
| WC: | 4 |
| Terrassen: | 3 |
| Garten: | 1.347,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 84,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,19 |
| Kaufpreis: | 2.195.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



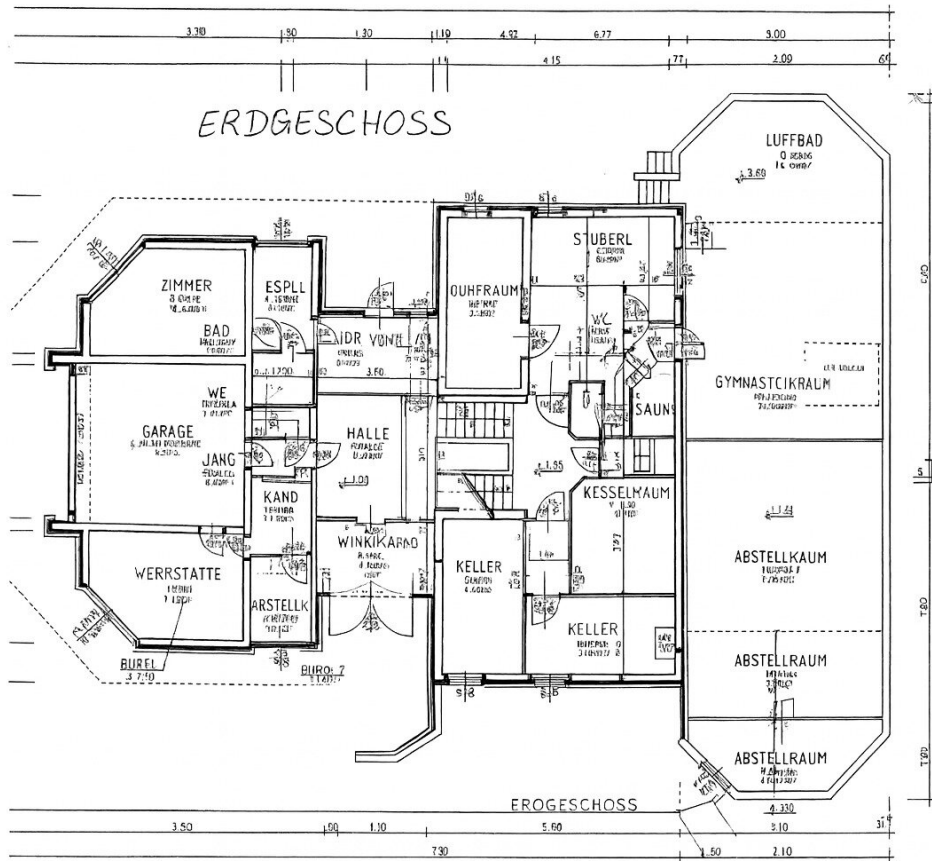
Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57

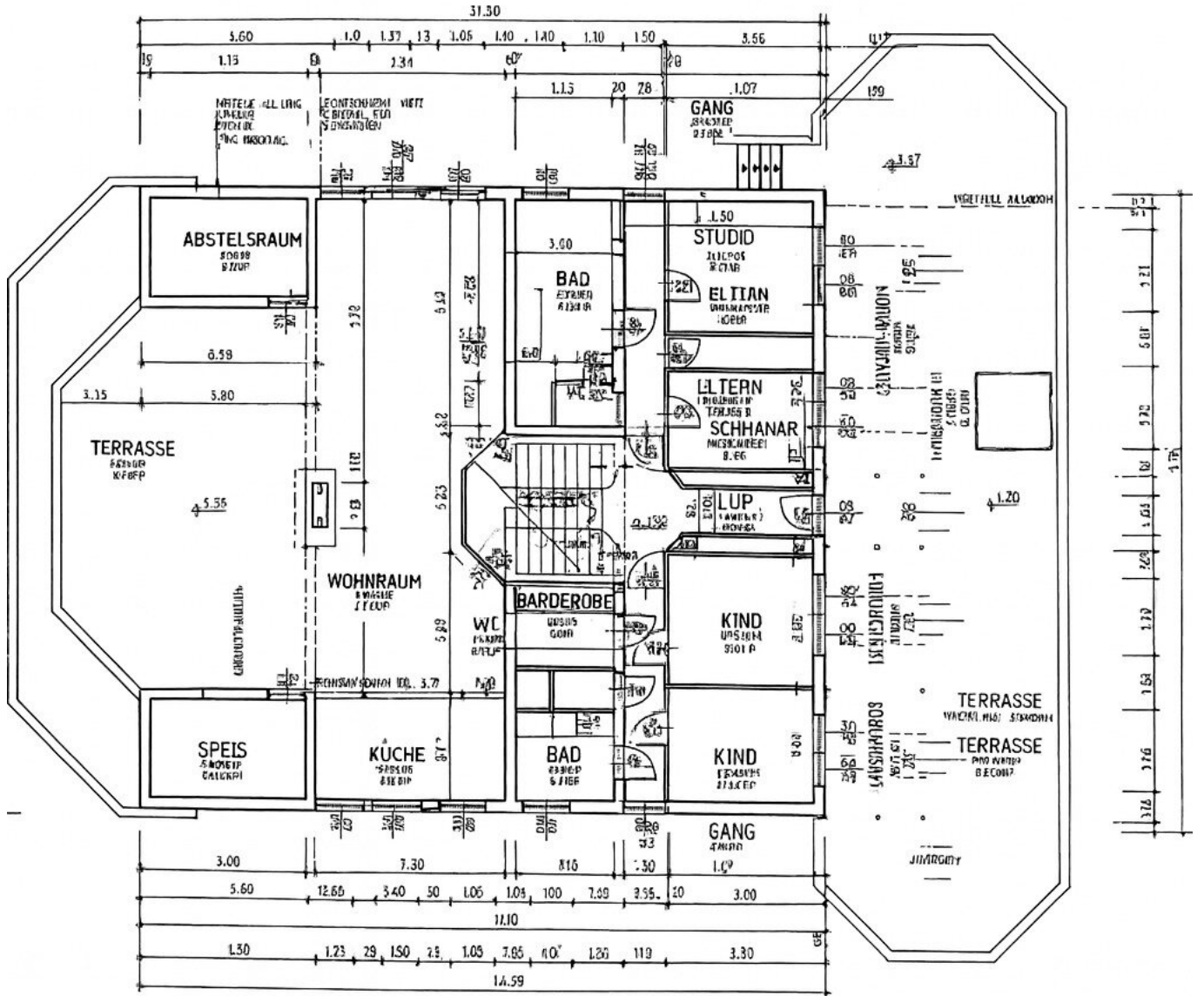






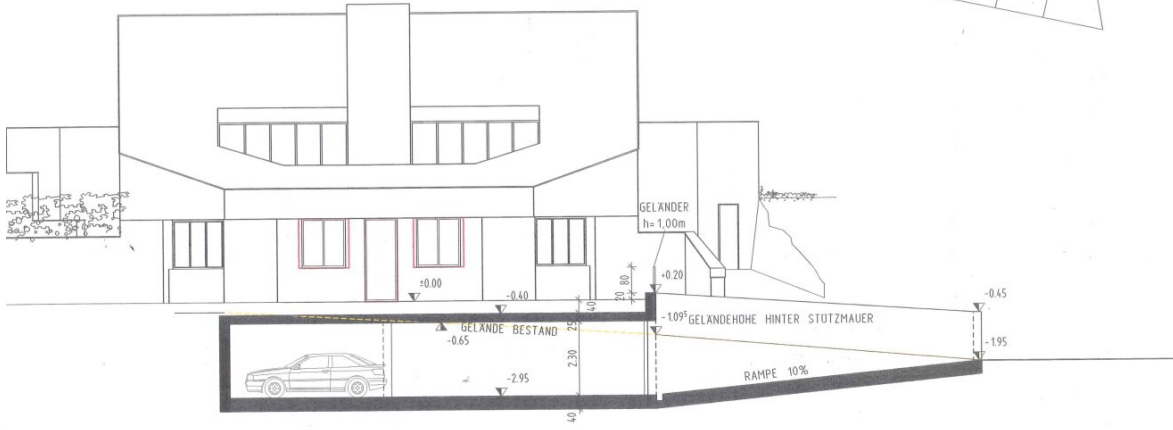


1.STOCK.



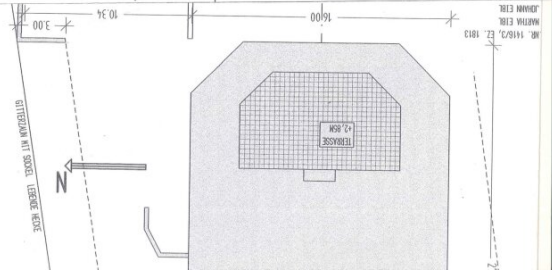
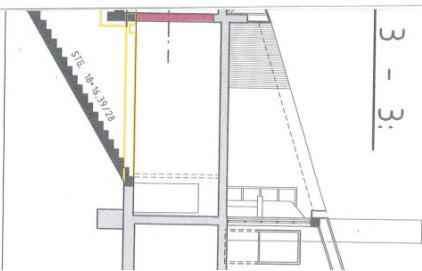


SCHNITT 2-2:

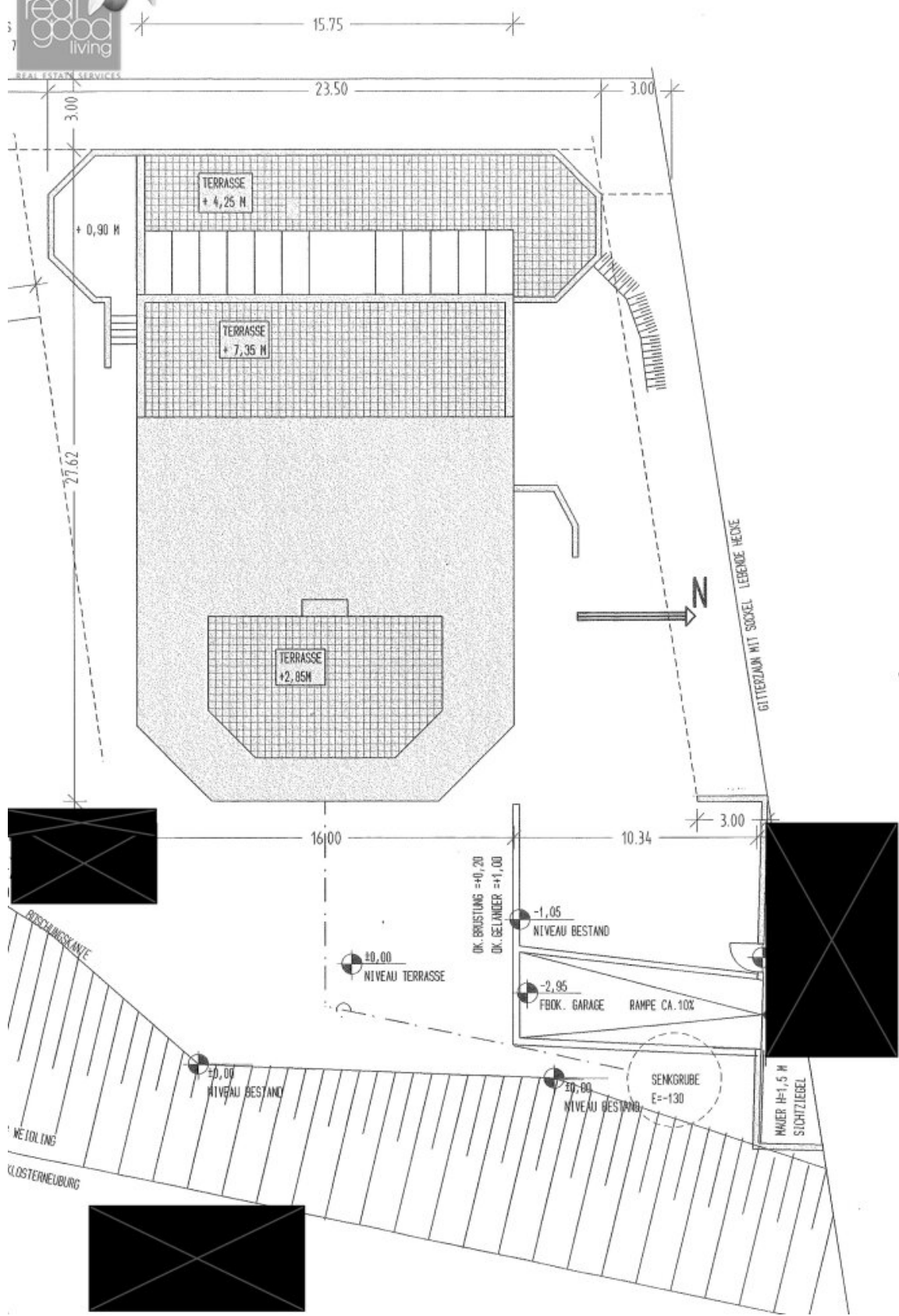


GST.NR.
DR. MARTI
DR. JOHAI
GUSTAV -
1180 WIEI

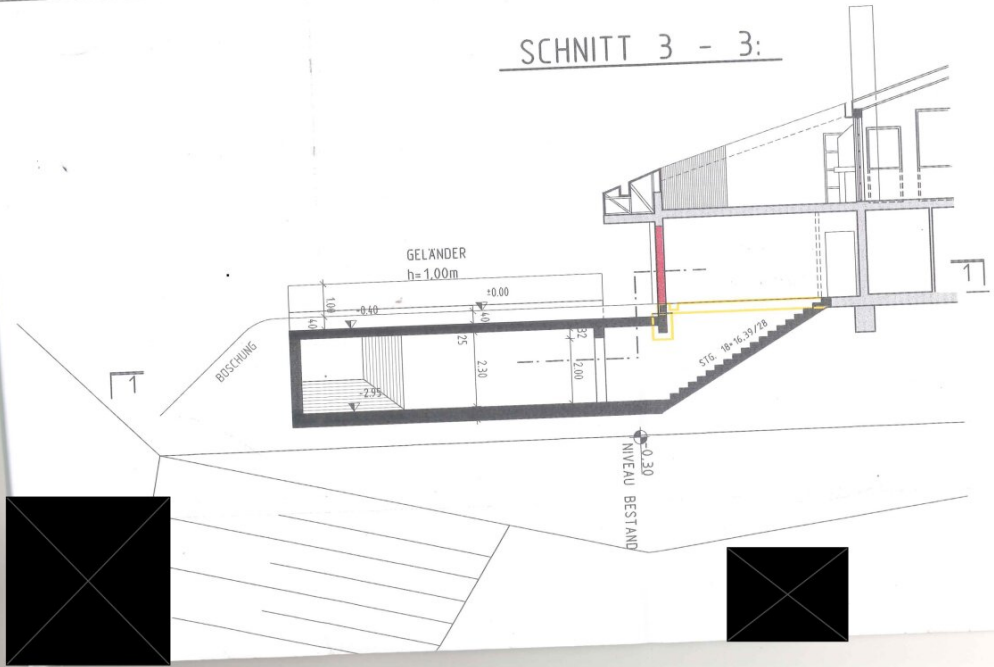
3 - 3:



JOHANN EISEN
MARTIN EISEN
1180 WIEI
EZ. 1813



SCHNITT 3 - 3:



Objektbeschreibung

Repräsentatives Wohnen auf höchstem Niveau – ruhig, grün und stadtnah

Diese imposante Villa in begehrter Lage von Klosterneuburg-Weidling vereint luxuriöse Ausstattung mit großzügigem Raumangebot und naturnahem Wohnkomfort. Ein perfektes Zuhause für Familien mit Anspruch – oder repräsentatives Wohnen in stilvoller Umgebung.

? Eckdaten

- **Grundstück:** ca. **1.742 m²** – viel Platz & Privatsphäre
- **Wohnfläche:** ca. **561 m²** – auch teilbar, z. B. mit Einliegerwohnung
- **Zimmer:** zahlreiche großzügige Wohn- und Schlafbereiche
- **Nutzung:** ideal für Familien, Repräsentation oder Mehrgenerationenwohnen

? Ausstattungs-Highlights

- **Mehrere Terrassen** – mit Blick ins Grüne
- **Großer Swimmingpool** – ideal für Entspannung & Freizeit
- **Wintergarten** – ganzjährig Licht & Natur genießen
- **Sauna** – privater Wellnessbereich
- **Luxuriöses Wohndesign** – hochwertige Materialien, modernes Raumkonzept
- **Garage für mehrere Fahrzeuge** – perfekt für Autoliebhaber oder Familien mit Bedarf ca. **100 m²**
- **Garten** – großzügig, ruhig, gepflegt und vielseitig nutzbar

? Lage: Klosterneuburg – Weidling

- Idyllische Ruhelage in begehrter Wohngegend
- Beste Infrastruktur in der Nähe (Schulen, Einkauf, Freizeit)

- Sehr gute Anbindung nach Wien – ideal für Pendler und Stadtfreunde
- Natur vor der Tür: Donauauen, Wienerwald, Wanderwege

? Fazit

Diese Villa bietet Raum, Stil und Komfort auf höchstem Niveau – eingebettet in eine der schönsten Lagen Niederösterreichs. Einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen sowie Pläne auf Anfrage.

Kaufpreis & Konditionen

Kaufpreis: € 2.195.000,00

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Besichtigung & Kontakt

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Objekt im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins.

Kontaktieren Sie:

? Herrn Bruno Franz

? +43 664 3553 790

Bitte beachten Sie, dass wir nur bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) weitere Informationen übermitteln können.

Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir begleiten Sie professionell – von der Bewertung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Jetzt Kontakt aufnehmen – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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