

**Wohnen am Südhang des Ölbergs! Exklusive Rohbau-Villa
in Klosterneuburg, individuell nach Ihren Vorstellungen
fertigstellen!**



Objektnummer: 286717

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Ölberg
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	440,99 m²
Nutzfläche:	592,47 m²
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	4
Stellplätze:	4
Garten:	376,26 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,56
Kaufpreis:	2.700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



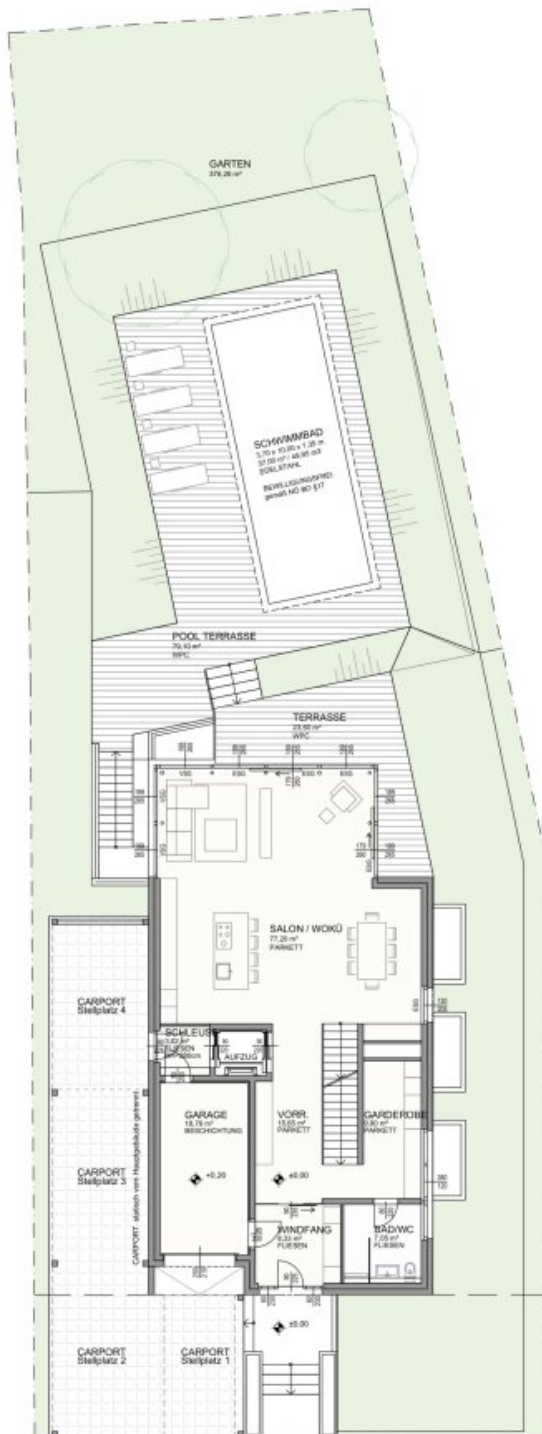
Patrick Spreitzer, BA, MA

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH









AM ÖLBERG 11 GESAMTFLÄCHEN:

WOHNNUTZFLÄCHE: 440,99 m²
TERRASSE: 210,58 m²
BALKON: 14,08 m²
GARTEN: 376,26 m²
GARAGE: 18,76 m²

ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 121,15 m²
Terrasse: 102,70 m²
Garten: 376,26 m²
Garage: 18,76 m²

VERKAUFSPLAN
Projekt:
3400 Klosterneuburg, Am Ölberg 11

Auftraggeber:
Am Ölberg 11 Immobilien GmbH
Schottenfeldgasse 72/2/II, 1070 Wien

0 1 2 3 4 5m
Maßstab: A3=1:150
Datum: 18.10.2023



Flächen und Maßangaben:
Längen sind breiten können geringfügig abweichen (±5%)
Die Einteilung ist nur ein Vorschlag und dient der
Veranschaulichung der Raumpartitionierung und ist nicht
Bestandteil des Verkaufs.
Vorbehaltlich geplanter Änderungen sowie
Sonder.



AM ÖLBERG 11 GESAMTFLÄCHEN:

WOHNNUTZFLÄCHE: 440,99 m²

TERRASSE: 210,58 m²

BALKON: 14,08 m²

GARTEN: 376,26 m²

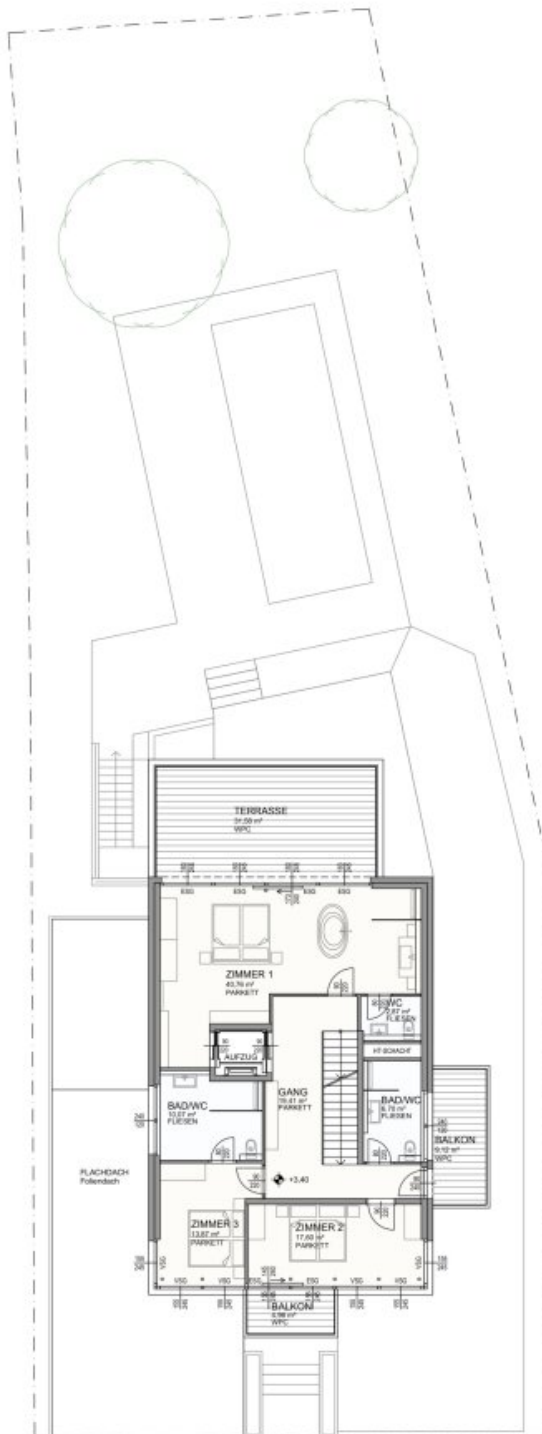
GARAGE: 18,76 m²

1. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 111,28 m²

Terrasse: 31,58 m²

Balkon: 14,08 m²



VERKAUFSPLAN

Projekt:
3400 Klosterneuburg, Am Ölberg 11

Auftraggeber:

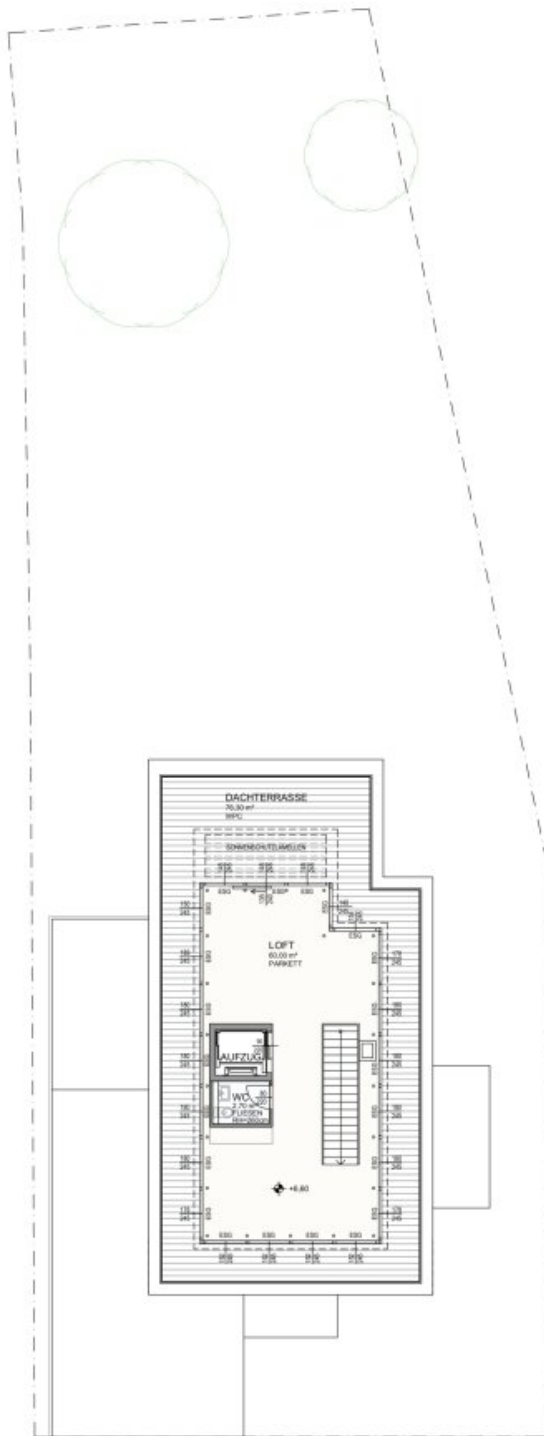
Am Ölberg 11 Immobilien GmbH
Schottenfeldgasse 72/2/II, 1070 Wien

0 1 2 3 4 5m

Maßstab: A3=1:150
Datum: 18.10.2023



Flächen und Maßangaben:
Längen- und Breitenangaben können geringfügig abweichen (±5%).
Die Einteilung ist nur als Vorschlag und dient der
Veranschaulichung der Raumanforderungen und ist nicht
Bestandteil des Verkaufs.
Vorhanden: geringer bräunlicher Anstrich sowie
Kacheln.



AM ÖLBERG 11 GESAMTFLÄCHEN:

WOHNNUTZFLÄCHE: 440,99 m²
TERRASSE: 210,58 m²
BALKON: 14,08 m²
GARTEN: 376,26 m²
GARAGE: 18,76 m²

2. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 62,70 m²
Dachterrasse: 76,30 m²

VERKAUFSPLAN

Projekt:
3400 Klosterneuburg, Am Ölberg 11

Auftraggeber:

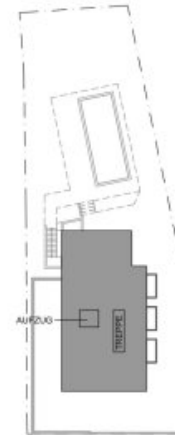
Am Ölberg 11 Immobilien GmbH
Schottenfeldgasse 72/2II, 1070 Wien

0 1 2 3 4 5m

Maßstab: A3=1:150
Datum: 18.10.2023



Flächen und Maßangaben:
Längen- und Breitenangaben können geringfügig abweichen (±0,5%).
Die Einteilung ist nur als vorläufig und dient der
Veranschaulichung der Raumpartitionierung und ist nicht
Bestandteil des Verkaufs.
Vorbehaltlich geringfügiger Änderungen sowie
Skizzen.



AM ÖLBERG 11 GESAMTFLÄCHEN:

WOHNNUTZFLÄCHE: 440,99 m²

TERRASSE: 210,58 m²

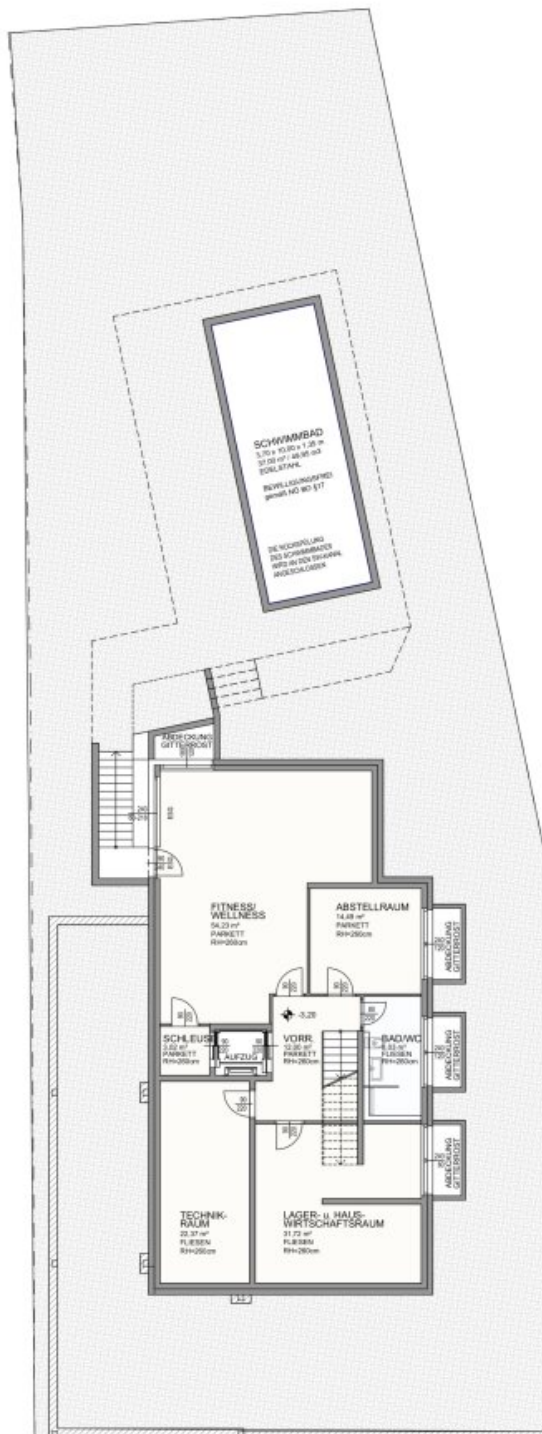
BALKON: 14,08 m²

GARTEN: 376,26 m²

GARAGE: 18,76 m²

UNTERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 145,86 m²



VERKAUFSPLAN

Projekt:
3400 Klosterneuburg, Am Ölberg 11

Auftraggeber:

Am Ölberg 11 Immobilien GmbH
Schottenfeldgasse 72/2/II, 1070 Wien

0 1 2 3 4 5m

Maßstab: A3=1:150
Datum: 18.10.2023



Flächen und Maßangaben:
Längen- und Flächenangaben können geringfügig abweichen (±5%).
Die Darstellung ist nur eine Vorstudie und dient der
Veranschaulichung der Raumproportionen und ist nicht
Bestandteil des Verkaufs.
Vorhanden: geringer baulicher Änderungen sowie
sonstige.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der bezaubernden Stadt Klosterneuburg in Niederösterreich! Diese exklusive Villa verspricht Ihnen ein luxuriöses und komfortables Leben auf einem der schönsten Plätze Österreichs. Die Villa befindet sich in einem Rohbauzustand inklusive Fenster. So haben Sie die Möglichkeit, Ihr Traumhaus ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Villa besticht durch ihre atemberaubende Architektur und ist umgeben von einem wunderschönen Garten, der Ihnen Ruhe und Privatsphäre bietet. Genießen Sie jeden Tag auf's neue den Blick auf die Stadt, die sanften Hügel und die grüne Landschaft von den traumhaften Freiflächen aus. Ob Sie Ihre Freizeit im Freien verbringen oder einfach nur die Aussicht genießen möchten, hier haben Sie die perfekte Umgebung dafür.

Der Innenbereich der Villa ist ebenso beeindruckend wie die Außenbereiche. Die großzügige Raumaufteilung bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihre Familie und Ihre Gäste werden begeistert sein.

Diese Villa in Klosterneuburg ist ein Traumhaus für diejenigen, die ein luxuriöses und sorgenfreies Leben in einer idyllischen Umgebung suchen. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses Juwel zu entdecken und Ihr neues Zuhause zu finden. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese atemberaubende Immobilie präsentieren zu dürfen!

Facts:

- Grundstück: ca. 861 m²
- Wohnnutzfläche: ca. 441 m² (inkl. teils belichteten Wohnkeller)
- Terrassen/Balkone: ca. 225 m²
- Garten: ca. 377 m²
- Autoabstellplätze: 5

Kaufpreis IST-Zustand (Rohbau + Fenster): € 2.700.000

Kaufpreis schlüsselfertig: € 4.400.000

Auszug aus der exklusiven und hochwertigen schlüsselfertigen Ausstattung der Villa:

- Smart-Home-System mit Handy Steuerung für den Innen / Außenbereich
- Decken Klimaanlage, horizontal verlegte Solaranlage
- Stiegenhaus aus Marmor mit Glasgelände sowie ein Personenaufzug der Firma Schindler
- Hochwertige Innenausstattung (Parkett, Fliesen, Innentüren, Sanitärgegenstände)
- Hochwertiges Beleuchtungskonzept
- Schwimm-SPA, Sauna, Türkisches Bad
- Gartengestaltung mit automatisierter Bewässerung
- uvm.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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 <750m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <8.750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap