

## **Wunderschöne Villa mit Wohnraumpotential in phantastischer Ruhelage**



**Objektnummer: 9787-5**

**Eine Immobilie von BeFirst Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.155,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Barbara Preis

BeFirst Immobilien GmbH  
Untere Weißgerberstraße 16/4  
1030 Wien

T +436769206640

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



BeFirst  
IMMOBILIEN



BeFirst  
IMMOBILIEN



BeFirst  
IMMOBILIEN





















BeFirst  
IMMOBILIEN



BeFirst  
IMMOBILIEN



BeFirst  
IMMOBILIEN

# BAUBESCHREIBUNG



## A AUSGEREHES

WASSERVERSORGUNG  
STROMVERSORGUNG  
GASVERSORGUNG  
ABWASSER  
REGENWASSER

OFFENTLICHES VERSORGNENETZ  
OFFENTLICHES VERSORGNENETZ  
OFFENTLICHES VERSORGNENETZ  
SEHWEGE  
AUF EIGENEM GRUND OBERFLÄCHENVERKEHRE

## B WOHNAUS

KELLER

FUNDAMENTE

ISOLIERUNG/HORIZONTAL  
AUSSENHAUERWERK  
TRAGENHAUERWERK  
ZWISCHENWÄNDE  
DECKE  
FENSTER  
FENSTER  
STIEGE

RAND-ENTPLATTE B 300 25 01  
NACH STATISCHEN ERFOORDERNISSEN  
ISOLIERPAPPE  
BETONWÄNDE GESCHALT 25 01  
BETONWÄNDE GESCHALT 20 01  
BETONSTEIN 1001  
ORTSBETONDECKE 18 01  
KUNSTSTOFFFENSTER/HOLZFENSTER  
STAHLBETONSTIEGE

## ERDESOCHS

AUSSENHAUERWERK  
TRAGENHAUERWERK  
ZWISCHENWÄNDE  
DECKE  
FENSTER  
FENSTER  
HOLZTÜREN

KERAMISCHE ZIEGEL 38 01  
KERAMISCHE ZIEGEL 250H  
KERAMISCHE ZIEGEL 19 01  
ZIEGELDECKE 2 101  
HOLZFENSTER  
HOLZTÜREN

DACHSTUHLKONSTRUKTION  
DACHDECKUNG  
DACHHÖHUNG  
DACHENTWASSERUNG

PFETTDACHSTUHLKONSTRUKTION  
BRAMMDECKUNG  
21 GRAD WALDDACH  
KUPFERBLECH

INNENPUTZ  
AUSSENPUTZ  
ESTRICH  
BODENBELAG

GIPSWANDPUTZ  
KALKPUTZPUTZ - EDELPUTZ  
WARME-TRIEBSCHALLDÄMMUNG + BETO-STROH  
FLESEN HOLZ

HEIZUNG

GASZENTRALHEIZUNG (KESSEL)

RAUCH-UND ABGASFANGE

ISOLIERHAHN 0m 1% - 0m 1%

C ENFRIEDUNG - STRASSESEITE - BESTAND  
D ENFRIEDUNG - NACHBARSEITE - BESTAND

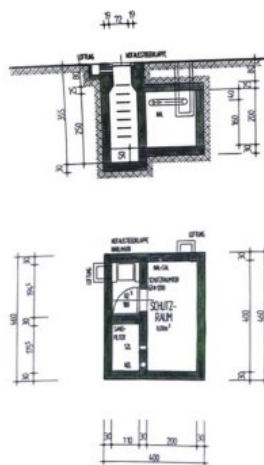
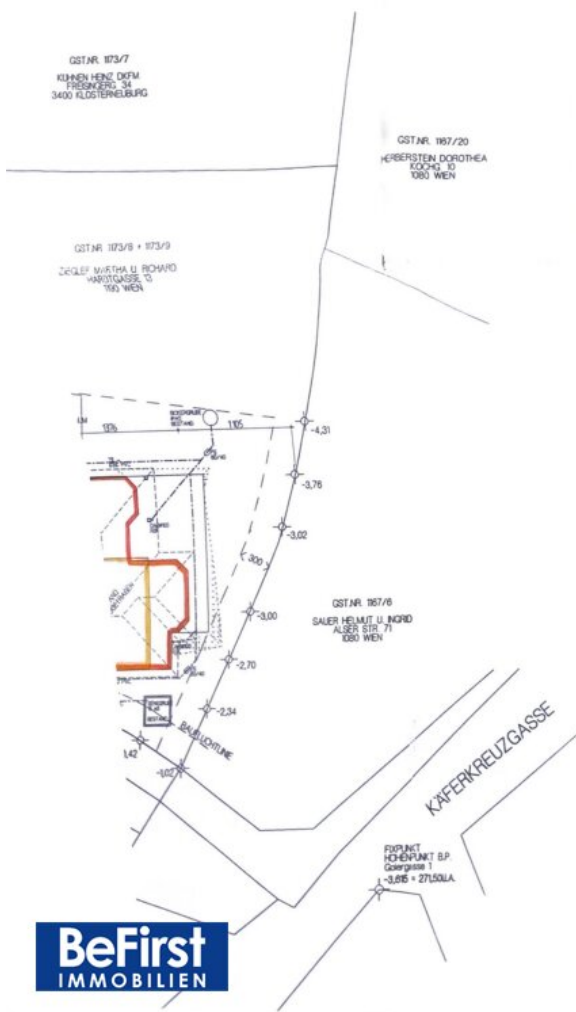
## E GARAGE

FUNDAMENTE  
PALETTENWÄNDE  
RUSSBODEN  
DECKE  
DACHKONSTRUKTION

STREIFENFUNDAMENTE AUF PROFSTREIFE TIEFE  
H.2 2501  
OLDHOER ESTRICH UNTERLAGSBETON 1001  
BETONFERTIGTELECKE 18 01  
FLÄCHENKONSTRUKTION

## F SCHUTZRAUM

LTAD SCHUTZRAUMVERORDNUNG



SCHUTZRAUM

## EINREICHPLAN

MASSTAB 1:100

(A) (B) (C) (D)



PROJEKT : AUTOABSTELLPL., SAT-ANLAGE  
BAUWERBER: ZIEGLER MARTHA U. RICHARD

WOHNHAFT IN : 1190 WIEN, HARDTGASSE 13  
BAUPLATZ IN : 3400 KLOSTERNEUBURG, BENESCHG. 6

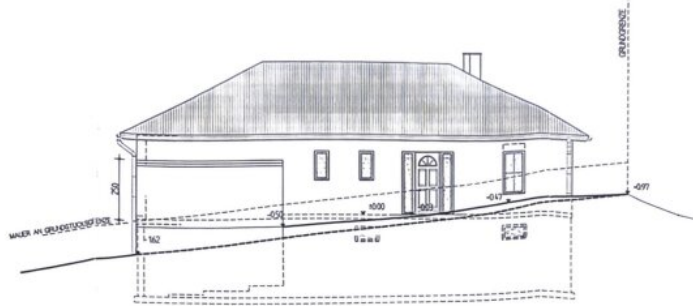
BEZ:	KLOSTERNEUBURG	Beb.Fl.Wohnh.	196,35m <sup>2</sup>		
GEM:	KLOSTERNEUBURG	Garage	18,00m <sup>2</sup>		
KG:	KLOSTERNEUBURG	Beb.Fl.Gesamt	214,35m <sup>2</sup> = 14,86%		
GSTNR:	1173/9,1173/12	WohnFl. EG	196,50m <sup>2</sup>		
EZ:	4930				
	Grundst.Fläche	1442 m <sup>2</sup>			
	Umb.R.Wohnh.	1260,00m <sup>3</sup>			
	Umb.R.Garage	78,30m <sup>3</sup>			
BAUWERBER:	<i>Richard Ziegler</i> <i>Karin Ziegler</i>		GST.-EIGENTUMER:	<i>Richard Ziegler</i> <i>Karin Ziegler</i>	
BAUFÜHRER:	<b>MODUL-ECO-HAUS</b> KRANKENSTRASSE 11 1150 WIEN TEL: 01 478 11 27		FÜR DEN KELLER:	<b>MODUL-ECO-HAUS</b> KRANKENSTRASSE 11 1150 WIEN TEL: 01 478 11 27	
BEHORDE:			FÜR DAS MODUL ZIEGELHAUS:		



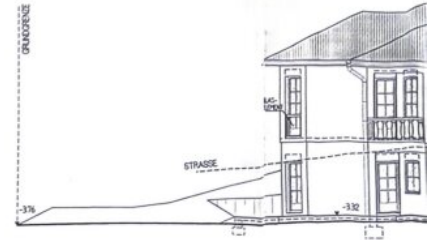




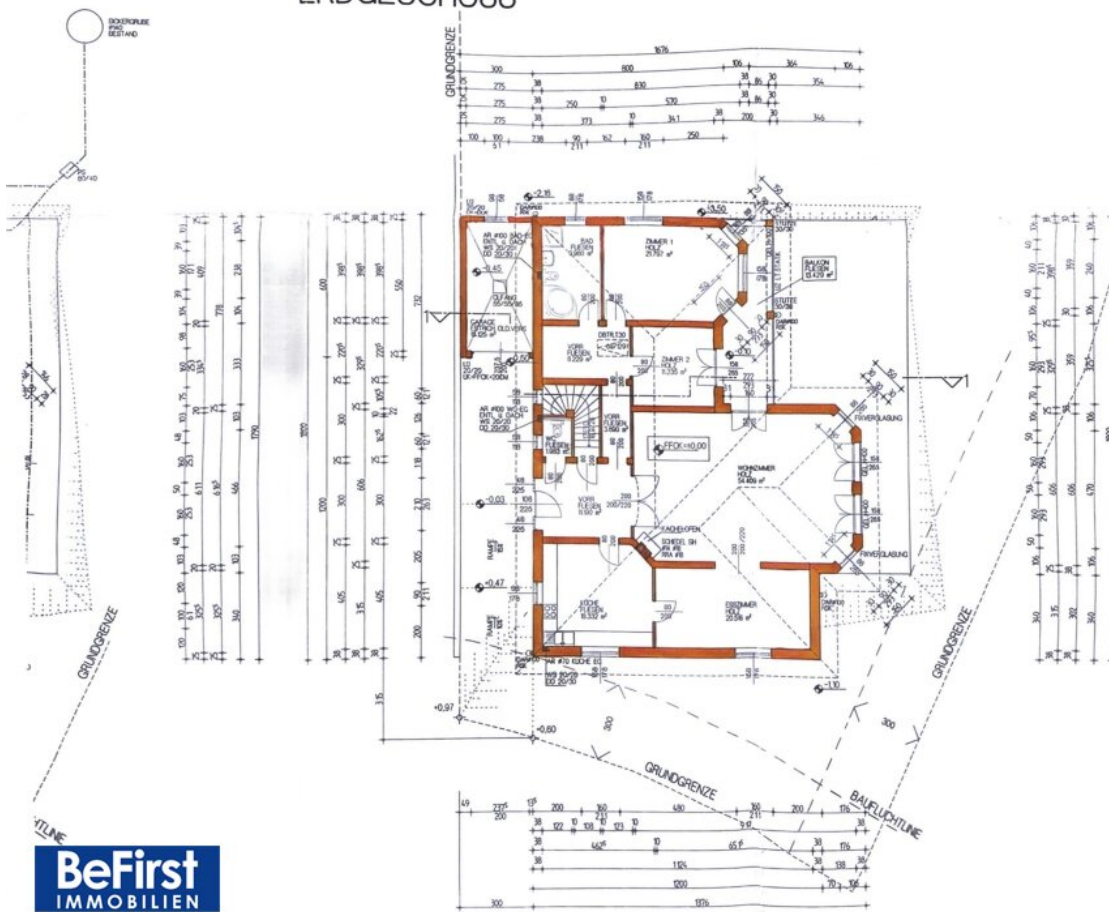
ANSICHT NORDWEST



ANSICHT NORDOST



ERDGESCHOSS



SCHNITT 1



- ① BETONKOSTEN  
LÄTTUNG UND KONTRALLATTUNG  
LÄTTUNGSHÄHNCHEN  
SPÄRREN NACH STATISCHEN ER  
KONSTRUKTION
- ② ESTRICH 6 CM  
PAE-FOLIE 0,05MM  
POLYSTYROL EPS 400 140MM  
AUßERENDECKEN 12MM  
FÜHREREN DECKE 7 CM  
GIPSSTREIF

## Objektbeschreibung

Diese extravagante Villa besticht neben der großzügigen Raumgestaltung allen voran durch einen traumhaften Grünblick. Mit ihrem besonderen Charme bietet diese Immobilie ideale Bedingungen für Familien. Neben rd. 160m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 zauberhaften Terrassen und herrlichem Garten besteht die Option zusätzliche Wohnfläche im UG mit separatem Zugang in den wunderschönen Garten zu generieren. Hier benötigt es eine Erweiterung der Heizung und dem Einbau von Sanitärbereichen. Die Villa wurde 1996 in Ziegelmassiv Bauweise errichtet. Die Fenster und Terrassentüren verfügen allesamt über Außenjalousien. Beheizt wird über Gas/Fußbodenheizung und alternativ über eine prachtvollen 3-seitigen Kachelofen (Wohnsalon, Speisezimmer, Küche). Für die Böden wurden hochwertigste Materialien gewählt.

### Raumaufteilung:

#### EG

- Vorraum/Entrée rd. 11,2 m<sup>2</sup>
- Wohnsalon mit Zugang zur Terrasse ist ein 54,4m<sup>2</sup>
- Speisezimmer (kann zu einem weiteren SZ genutzt werden) 20,5m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse 21,8m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 11,2m<sup>2</sup>
- Küche 18,3m<sup>2</sup>
- Badezimmer 10m<sup>2</sup>
- WC 2m<sup>2</sup>
- Diele 3,2m<sup>2</sup> und 8,3m<sup>2</sup>

## UG

- Vorkeller 17,2m<sup>2</sup>
- Raum 1: mit Zugang in den Garten 55,6m<sup>2</sup>
- Raum 2: 11,6m<sup>2</sup>
- Raum 3: 33,6m<sup>2</sup>
- Vorraum/Diele: 8.5m<sup>2</sup>, 3,7 m<sup>2</sup>
- Technikräume 1 und 2: 19,2m<sup>2</sup> und 21,4m<sup>2</sup>

Zwei Terrassen 13.4 m<sup>2</sup> (EG) und eine weitere in den Garten mit rd. 72m<sup>2</sup> begehbar aus dem UG bieten grosszügige Platz im Freien. Das Haus ist alarmgesichert. Zusätzlich stehen eine rd. 15m<sup>2</sup> große Garage und ein weiterer Abstellbereich zur Verfügung. Für die alltäglichen Bedürfnisse Ihrer Familie finden Sie in unmittelbarer Nähe:

- Arzt
- Schule
- Kindergarten
- Supermarkt
- Bäckerei

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Busstation optimal, sodass Sie schnell und bequem in das Zentrum gelangen. Diese Villa ist nicht nur ein perfektes Zuhause für junge Familien, sondern auch eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einer der begehrtesten Lagen Niederösterreichs.

**Für weitere Fragen und Terminvereinbarungen stehe ich Ihnen sehr gerne telefonisch unter [0676 920 66 40](tel:06769206640) oder per Email an [bp@befirst-immobilien.com](mailto:bp@befirst-immobilien.com) zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <8.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap