

**DAS KIERLING HAUS | Einzigartige Architekten-Villa |  
moderner Luxus mit nachhaltigem Design | Ruheoase |  
Klosterneuburg**



**Objektnummer: 741**

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und  
Vermarktungsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	496,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,57

## Ihr Ansprechpartner



### **Katharina Hlawaty**

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH  
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B  
2482 Münchendorf

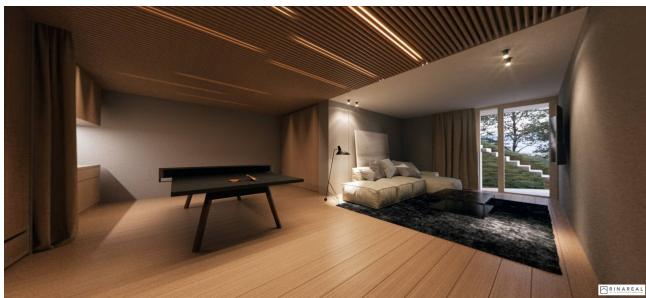
T +43 664 14 24 164

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











## Objektbeschreibung

### **EXKLUSIVITÄT hat einen neuen Namen: DAS KIERLING HAUS in Klosterneuburg!**

Weit genug vom Trubel der Großstadt entfernt und eingebettet in die idyllischen Wälder des Grüntals, gelangt diese einzigartig konzipierte Architekturvilla zur Vermietung – ein Anwesen, das höchsten Wohnkomfort auf allen Ebenen bietet.

Die durchdachten Grundrisse aller Stockwerke garantieren eine optimale Nutzung und ein harmonisches Wohngefühl.

### **DAS KIERLING HAUS** überzeugt mit einer Raumaufteilung, die keine Wünsche offenlässt:

Vom großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Bibliothek über ein außergewöhnliches Master-Bedroom mit Bad en Suite inklusive Sauna, freistehender Badewanne und eigenem Ruhebereich – einer privaten Wellnessoase – bis hin zu einem begehbaren Schrankraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei Kinder- bzw. Gästezimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer sowie separatem Wohn-/Küchenbereich.

Weitere Highlights sind der stilvolle Weinkeller, die großzügige Terrasse mit Blick auf den Pool und die umliegende Natur sowie zahlreiche funktionale Nebenräume. Selbstverständlich verfügt die Liegenschaft auch über einen Hauswirtschaftsraum mit Wäscheabwurfschacht, einen Technikraum sowie eine geräumige Garage mit Platz für zwei PKWs.

### **Zur Raumaufteilung – alle Ebenen sind bequem auch über einen Lift erreichbar:**

#### **Untergeschoss (ca. 143 m<sup>2</sup>):**

- Überdachter Eingangsbereich
- Repräsentativer Vorraum
- Garage für 2 PKWs
- Abstellraum (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- Hauswirtschaftsraum & Technikraum

### **Erdgeschoss (ca. 137 m²):**

- Zwei Kinderzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer und Schrankraum
- Gästezimmer mit eigenem Badezimmer
- Separater Wohn- bzw. Multifunktionsbereich mit Küche (ideal für Kinder oder Gäste)

### **Obergeschoss (ca. 216 m²):**

- Offene Designerküche mit Speis
- Essbereich
- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin

Raumhohe Glaselemente und Schiebetüren schaffen fließende Übergänge und führen auf die beeindruckende Terrasse mit Poolblick und Naturpanorama.

- Bibliothek
- Weinkeller / Partyraum
- Exklusiver Masterbereich mit:
  - Schrankraum
  - Sauna
  - Freistehender Badewanne

- Ruhe- / Entspannungsraum
- Privatem Patio

**Zusammengefasst:** Ein außergewöhnlicher Rückzugsort, der Ruhe, Privatsphäre und höchsten Wohnkomfort auf einzigartige Weise vereint.

**Ausstattung & Besonderheiten:** Vollmöbliert mit ausgewählten Designermöbeln, Smart-Home-System, durchdachtes Lichtkonzept im Innen- und Außenbereich, Photovoltaikanlage, Klimaanlage, Wallbox, elektrische Raffstores, Lift, Wäscheabwurfschacht, Videoüberwachung sowie Alarmanlage mit Anbindung an Polizei und Sicherheitsdienst – und vieles mehr.

**Für nähere Informationen sowie Ihren persönlichen Besichtigungen erreichen Sie mich unter: +43 664 14 24 164 oder [katharina@rinareal.at](mailto:katharina@rinareal.at) - Katharina Hlawaty, MA**

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m

Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <4.000m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap