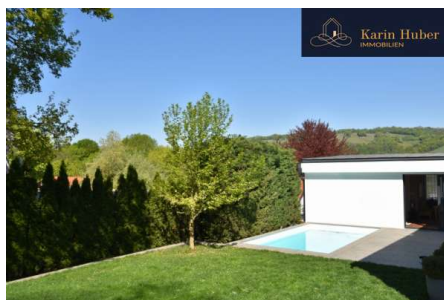




Karin Huber
IMMOBILIEN

Moderne Familienvilla mit besonderem Flair

Haus in 3400 Klosterneuburg



Objektnummer: 1995

Preisinformation

Kaufpreis: € 2.950.000,00

Details

Lage: AT-3400 Klosterneuburg

Wohnfläche: ca 354 m² **Terrassenfläche:** ca 96 m² **Grundfläche:** ca 1640 m²

Zimmer: 7 **Badezimmer:** 4 **WC:** 5 **Loggia:** 2

Energieklasse: D **Kategorie:** Haus

Ausstattung

Abstellraum, Ausbaustufe: Schlusselfertigmitkeller
Ausrichtung Balkon Terrasse: Ost Südwest
Bad: Dusche Fenster Wanne
Bauweise: Massiv
Befeuerung: Gas
Boden: Parkett Stein
Dachform: Flachdach
Dv Verkabelung, Gäste WC, Heizungsart: Fussboden Zentral
Kabel Sat Tv, Kabelkanaele, Klimatisiert, Küche: Offen
Sauna, Sicherheitstechnik: Alarmanlage
Stellplatzart: Freiplatz Garage
Swimmingpool, Wasch Trockenraum, Wellnessbereich

Ihr Ansprechpartner



Karin Huber

Mobil [+43 664 3881686](tel:+436643881686)

E-Mail karin.huber@huberreal.at

Beschreibung

Klosterneuburg ist durch das Chorherrenstift mit seinen zahlreichen Weingütern und den gemütlichen Heurigenlokalen bekannt. Der Ort ist aufgrund der perfekten Lebensqualität einerseits durch die ländliche Struktur und andererseits durch die Nähe zur Stadt Wien sehr beliebt. Das Naherholungsgebiet Wienerwald und die schönen Donauauen bieten im Sommer und Winter eine Vielfalt von Freizeitmöglichkeiten. Eine perfekte Infrastruktur von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten ist gegeben, ebenso eine gute öffentliche Anbindung durch Bus und Bahn.

Die lichtdurchflutete Bauhaus - Villa befindet sich, zurückversetzt in einer Sackgasse am Ödberg, in gefragter Lage von Klosterneuburg mit Blick auf die Weinberge. Sie wurde Ende der 60er Jahre vom mehrfach ausgezeichneten Wiener Architektenpaar Eva und Karl Mang entworfen und gebaut. Die Familienvilla wurde 2008 komplett ausgehöhlt und mit größtem Aufwand, dem Originalstil entsprechend, generalsaniert. Die Exklusivität spiegelt sich in den verwendeten Materialien, der hochwertigen Ausstattung und der ansprechenden Architektur mit großen Verglasungen wieder.

Die Familienvilla erstreckt sich über zwei Wohnebenen und ist komplett unterkellert. Die Wohnräume zeichnen sich durch eine überdurchschnittliche Raumhöhe aus und strahlen eine Großzügigkeit mit einem gemütliches Wohnambiente aus. Die großflächigen Fenster- und Terrassentüren ermöglichen eine gute Lichtdurchflutung, wobei große Markisen und Aussenrollos für eine gute Beschattung im Sommer sorgen. Italienisches Flair hat der wunderschöne Garten mit Altbaumbestand, Lavendelsträucher, Buchse und Hortensien, der die Liegenschaft umgibt. Eine große überdachte Gartenterrasse und das beheizte Swimmingpool mit Gegenstromanlage bieten einen wunderbaren Platz zum Entspannen.

In allen Wohnräumen sind Klimageräte angebracht, geheizt wird kombiniert mit Fussboden- und Zentralheizung. Ordnungsgemäß wird die Gastherme, das Dach inklusive den Dachrinnen jährlich gewartet. Bewässerungsanlage im Garten ist vorhanden. Vor dem Haus befinden sich zusätzliche drei Stellplätze.

Erdgeschoss:

Eingangsbereich und Garderobe mit vielen Einbauschränken

zwei Schlafzimmer mit Badezimmer en suite (Dusche, Wanne, Waschbecken und WC)

Arbeitszimmer mit Ausgang auf die Terrasse mit Weinbergblick

Gäste WC, Abstellraum

Fitnessraum mit Ausgang auf die Terrasse, der auch als Besprechungs- oder Arbeitszimmer verwendet werden kann

Obergeschoss:

Wohnzimmer mit Blick auf die Weinberge

Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse und Garten

Küche mit modernen Geräten

Schlafzimmer mit Badezimmer en suite

Masterbed-Bereich bestehend aus

Schlafzimmer mit zwei begehbaren Garderobereäumen, Ausgang auf die Terrasse und in den Garten

Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, Wanne, WC und Sauna, Ausgang in den Garten

Untergeschoss:

Lager- und Technikräume, Wirtschafts- und Kellerraum

große Garage mit zwei Stellplätzen

Monatliche Kosten inkl. Strom, Gas und Versicherung: ca. € 870,--

Die Liegenschaft wird provisionsfrei verkauft.

Mit diesem QR-Code gelangen Sie schnell und einfach auf diese Seite

Scannen Sie ganz einfach mit einem QR-Code-Reader auf Ihrem Smartphone die Code-Grafik links und schon gelangen Sie zum gewünschten Bereich auf unserer Homepage.