

Klosterneuburg - Niederösterreich

# Modernes Einfamilienhaus mit Wohnkomfort und sonnigem Gartenambiente am Ölberg

Objektnummer: 2026344008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.052 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>2026344008</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.280.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 206 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Provision</b>	<b>3 % plus UST</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 325 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Sauna, Balkon</b>

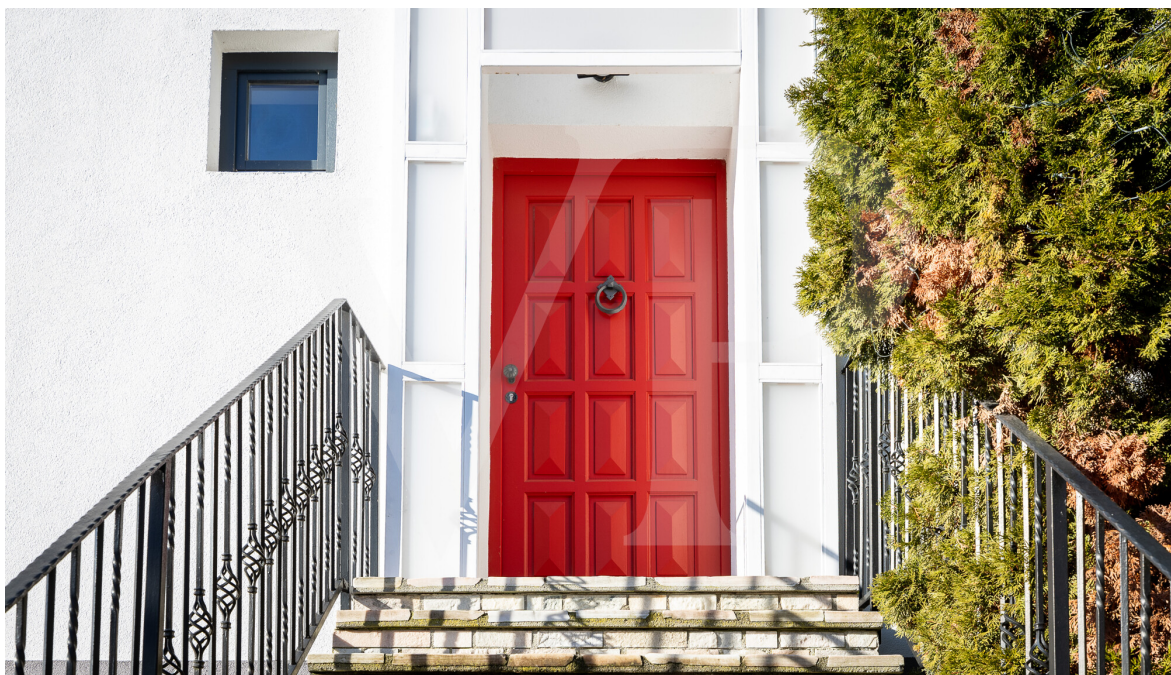
**Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Pellet</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Pelletheizung</b>

Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



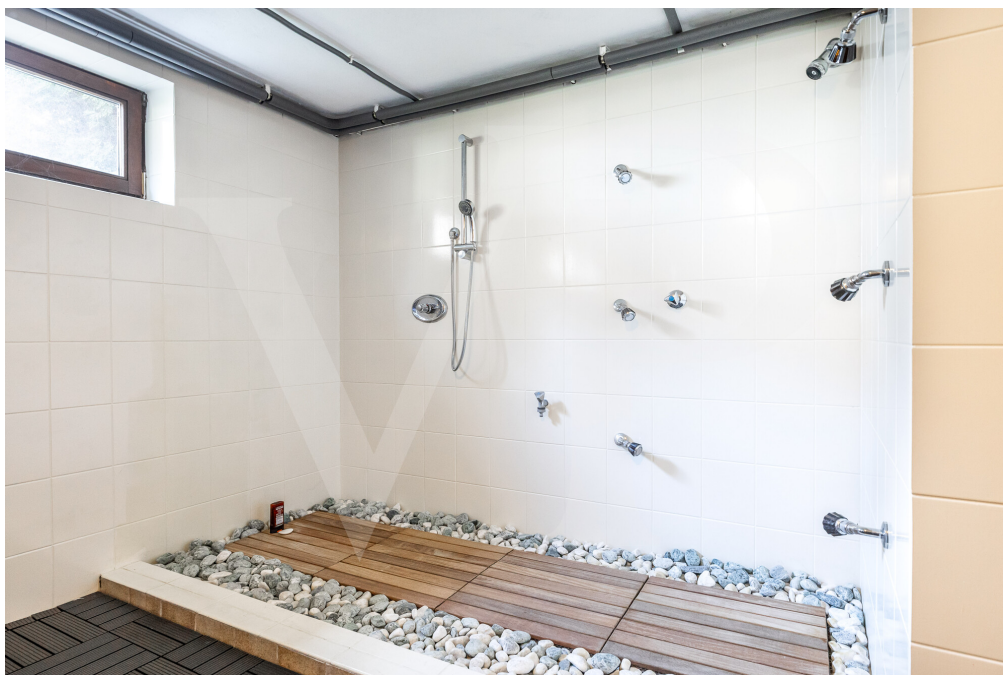
Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie





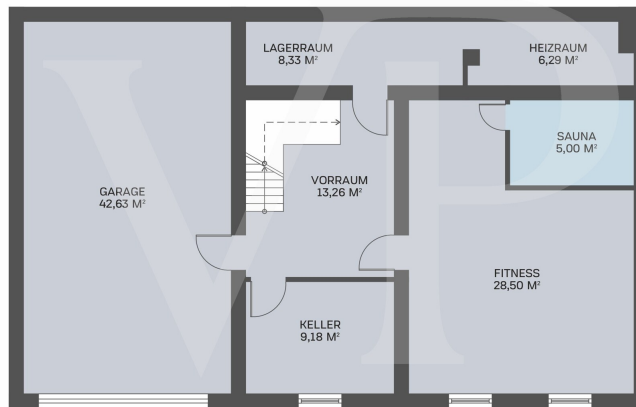
Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

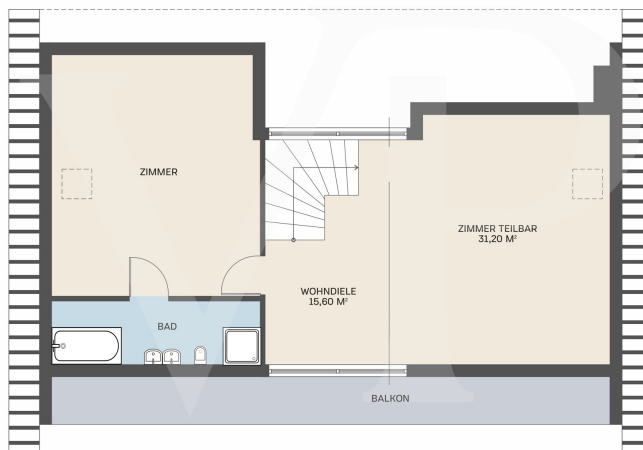
## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## Ein erster Eindruck

Dieses hochwertige Einfamilienhaus bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 206 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 1.052 m<sup>2</sup> ein modernes und zugleich komfortables Wohnenerlebnis. Die Ausstattungsqualität des Hauses lässt keine Wünsche offen und richtet sich an Interessenten, die Wert auf ausgewählte Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Beim Betreten des Hauses erwartet Sie zunächst ein einladender Vorraum, von dem aus Sie einen geräumigen Eingangsbereich erreichen. Das Erdgeschoss besticht durch eine offene, helle Gestaltung und ein effektives Raumkonzept. Zwei Schlafzimmer mit hochwertigem Parkettboden bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Bewohner und Gäste. Das moderne Badezimmer auf dieser Ebene vermittelt ein stilvolles Ambiente.

Die großzügige und offen gestaltete Küche ist mit modernen Geräten versehen und sorgt durch die Verbindung von Funktionalität und Design für Freude am Kochen. Der direkt angrenzende, ca. 45 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich ist mit einer Fußbodenheizung und einem eleganten Fliesenboden ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie in den hellen Wintergarten, der durch einen Schwedenofen, Fußbodenheizung sowie eine Markise ganzjährig genutzt werden kann.

Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen, dreifach verglasten Josko-Fenster, die innen aus Holz und außen aus Aluminium gefertigt sind und für hervorragenden Wärme- und Schallschutz sorgen. Die Innentüren der Marke Josko aus Massivholz unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard.

Das Obergeschoss ist über einen sonnendurchfluteten Aufgang erreichbar und bietet einen großzügigen Wohnbereich mit Parkettboden. Es besteht die Möglichkeit, diesen Raum individuell zu teilen und entsprechend zu nutzen. An den Wohnbereich schließt ein 15 m<sup>2</sup> großer Ostbalkon an, der diverse Gestaltungsmöglichkeiten für entspannte Stunden im Freien bereithält. Der Masterbedroom verfügt über ein eigenes Bad mit ebenerdiger Dusche, WC, Bidet und Fußbodenheizung, was zusätzlichen Komfort schafft.

Das Untergeschoss beherbergt eine Doppelgarage mit elektrischem Tor, einen praktischen Abstellraum, ein Pelletslager für bis zu 5 Tonnen, einen stilvollen Weinkeller sowie einen Technikraum mit Windhager Pelletkessel und einer neuen Warmwasser-Wärmepumpe. Im Kellerbereich steht zudem ein umfangreicher Sauna- und Wellnessbereich mit offener Dusche zur Verfügung sowie ein Fitnessraum.

**Der gepflegte Süd-West-Garten überzeugt durch eine große Sonnenterrasse und eine moderne Outdoor-Küche – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Dieses Haus vereint gehobene Ausstattung, großzügige Flächen und zahlreiche Details, die ein komfortables Wohnen ermöglichen.**

**Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem exklusiven Angebot.**

**Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## **Ausstattung und Details**

### **Erdgeschoss:**

- Eingang über den Vorraum in einen geräumigen Eingangsbereich
  - Zwei Schlafzimmer mit Parkettboden
  - Modernes Badezimmer mit Designerbad
  - Große, offene Küche mit neuen Geräten
  - 45 m<sup>2</sup> Wohn-/Essbereich mit Fußbodenheizung und elegantem Fliesenboden
  - Zugang zum hellen Wintergarten mit Schwedenofen, Fußbodenheizung und Markise
- Fenster dreifach verglaste Josko-Fenster (innen Holz, außen Aluminium)  
Innentüren Josko-Massivholztüren

### **Obergeschoss:**

- Sonnendurchfluteter Aufgang zum großen Wohnbereich mit Parkettboden - es ist möglich, diesen Raum zu teilen
- 15 m<sup>2</sup> Ostbalkon
- Masterbedroom mit eigenem Bad (ebenerdige Dusche, WC, Bidet, Fußbodenheizung)

### **Keller:**

- Doppelgarage (elektrisches Tor)
- Abstellraum
- Pelletslager für 5 Tonnen
- Weinkeller
- Technikraum mit Windhager Pelletkessel und Warmwasser-Wärmepumpe (neu)
- Sauna- und Wellnessbereich mit offener Dusche

### **Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:**

- Fernbedienbares elektrisches Einfahrtstor
- Vorinstallierte Alarmanlage, sofort einsatzbereit
- Wärmedämmte Fassade angenehmes Raumklima und Energieeffizienz
- Süd-West-Garten mit Sonnenterrasse und Outdoor-Küche

**Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## Alles zum Standort

**Klosterneuburg liegt nördlich von Wien und ist eine begehrte Gegend mit ausgezeichneter Infrastruktur:**

**Öffentliche Verkehrsmittel und Anbindung:**

- Mehrere Buslinien sind zu Fuß erreichbar. Mit Bus und S-Bahn gelangen Sie in weniger als 50 Minuten ins Zentrum von Wien.
- Nur 20 Autominuten bis zum Stadtzentrum von Wien

**Schulbildung für Kinder:**

- Nächstgelegener Kindergarten – 10 Minuten zu Fuß oder 2 Bushaltestellen entfernt.
- Grundschule – 10 Minuten zu Fuß oder 2 Bushaltestellen entfernt, keine stark befahrenen Straßen zu überqueren.
- Das Gymnasium Klosterneuburg ist in 15 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet zweisprachigen Unterricht in Deutsch und Englisch.
- Zahlreiche weitere Kindergärten und Schulen, darunter auch private Einrichtungen.

**Sport und Freizeit:**

- Happy Land Klosterneuburg – 4 Bushaltestellen / 20 Minuten zu Fuß / 5 Minuten mit dem Auto entfernt bietet Außen-, Innen- und Olympia-Schwimmbäder, zahlreiche Sportplätze (Fußball, Tennis, Basketball, Klettern usw.), im Winter eine Eislaufbahn, zahlreiche Sport-Sommerncamps und verschiedene Sportvereine für Kinder und Erwachsene
- Zahlreiche Radwege
- Verschiedene Wassersportzentren entlang der Donau

**Gesundheit**

- Es gibt ein Krankenhaus in Klosterneuburg – 5 Minuten Fahrtzeit
- Zahlreiche Arzt- und Zahnarztpraxen in der Stadt
- 4 Apotheken in der Nähe – es gibt immer eine 24-Stunden-Apotheke

**Einkaufen**

- Nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit – Penny Markt in 3 Minuten zu Fuß erreichbar
- Interspar-Supermarkt in 5 Minuten mit dem Auto, Billa-Supermarkt in 10 Minuten mit dem Auto
- Jeden Samstagvormittag Markt mit regionalen Produkten
- Zahlreiche Geschäfte im Zentrum von Klosterneuburg

**Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**