

Klosterneuburg - Niederösterreich

Modernes Einfamilienhaus mit Wohnkomfort und sonnigem Gartenambiente am Ölberg

Objektnummer: 2026344008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.052 m²

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

Objektnummer	2026344008	Kaufpreis	1.280.000 EUR
Wohnfläche	ca. 206 m²	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	3 % plus UST
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 325 m²
Baujahr	1989	Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

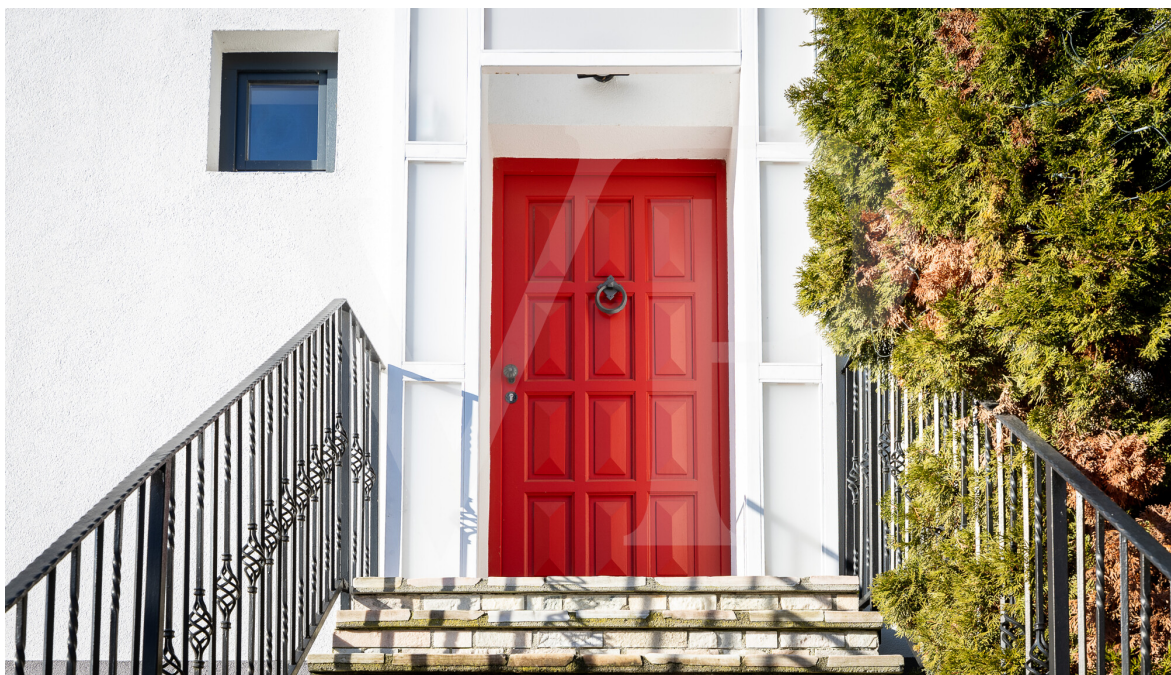
Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Energie-Effizienzklasse	D
Energieausweis gültig bis	02.11.2035	Baujahr laut Energieausweis	1989
Befuerung	Pelletheizung		

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



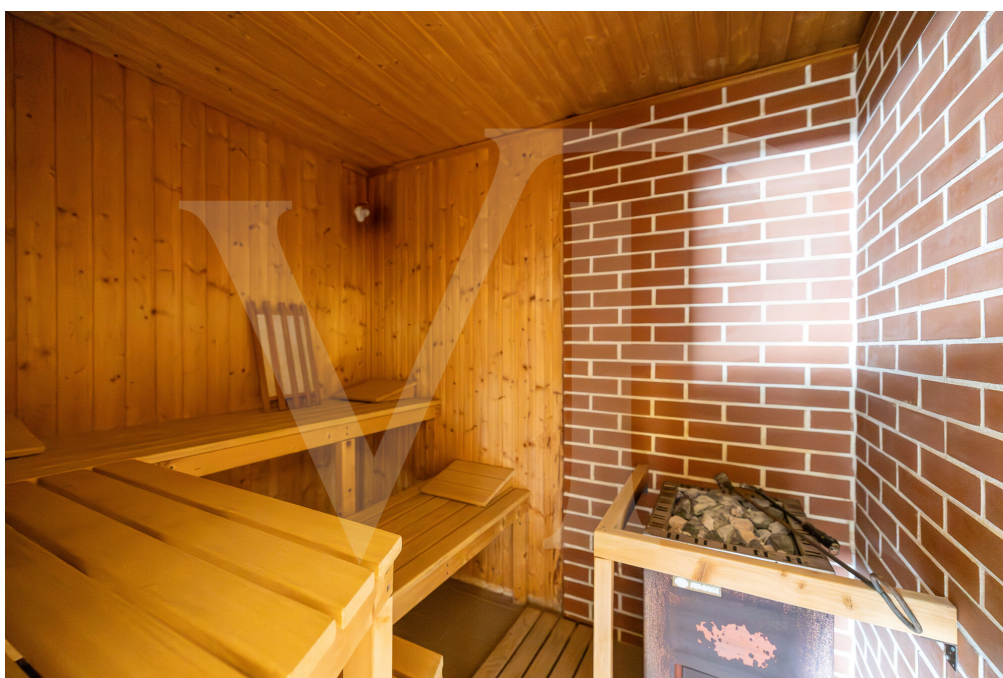
Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



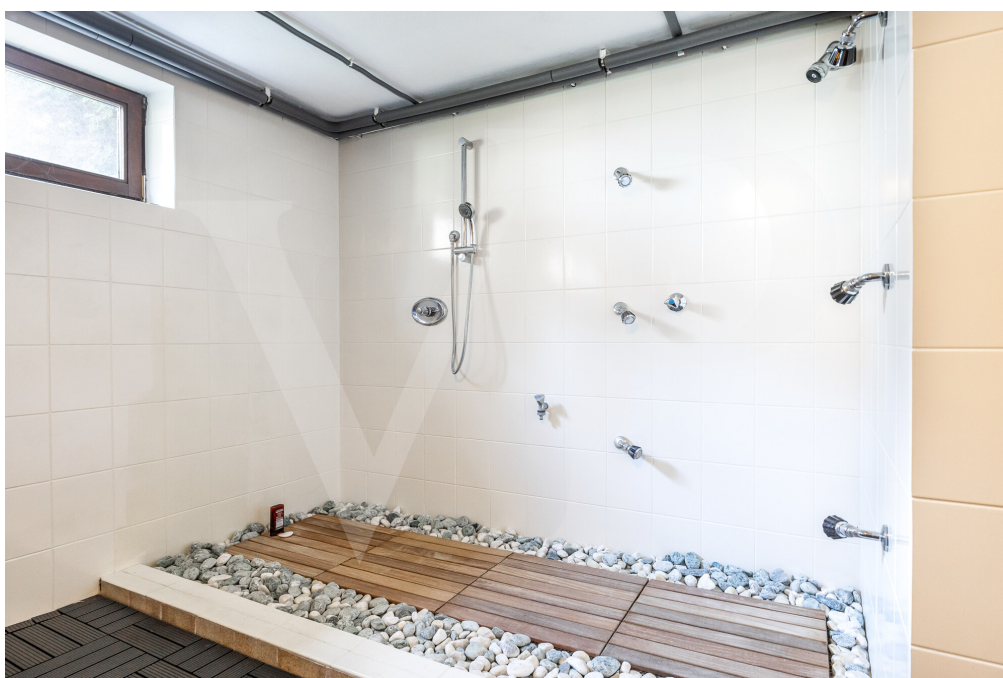
Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

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



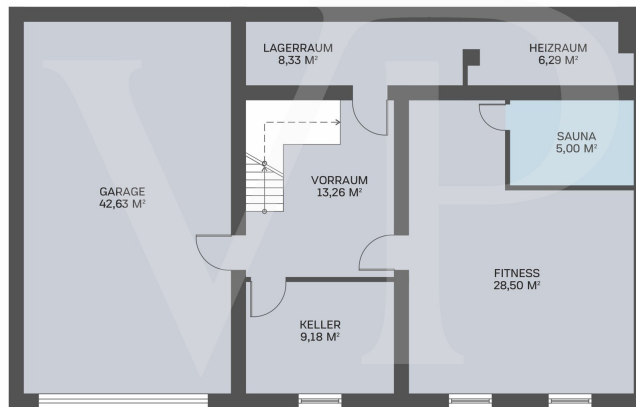
Objektnummer: 2026344008 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

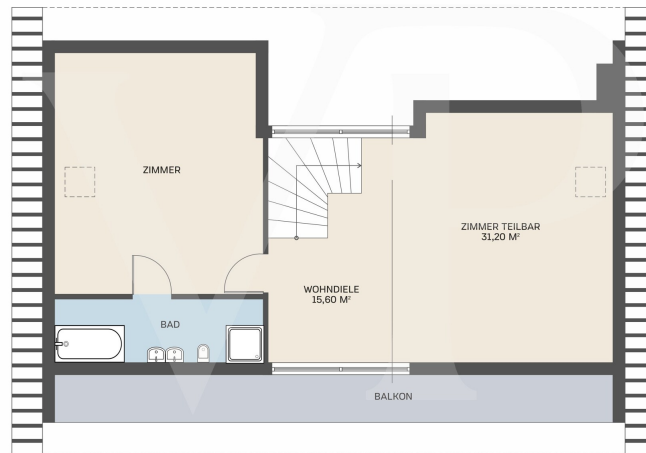
Die Immobilie



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 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 1.052 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com