

Klosterneuburg - Niederösterreich

# Modernes Familienglück mit sensationellem Weitblick mit Garten, Pool und Heimkino-Feeling

Objektnummer: 2026344016



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

**KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 630 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

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

**Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>2026344016</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.950.000 EUR</b>
<b>Dachform</b>	<b>Pulldach</b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Provision</b>	<b>3% plus UST</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 246 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/ mitbenutzung</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	04.09.2035	Endenergiebedarf	3000.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



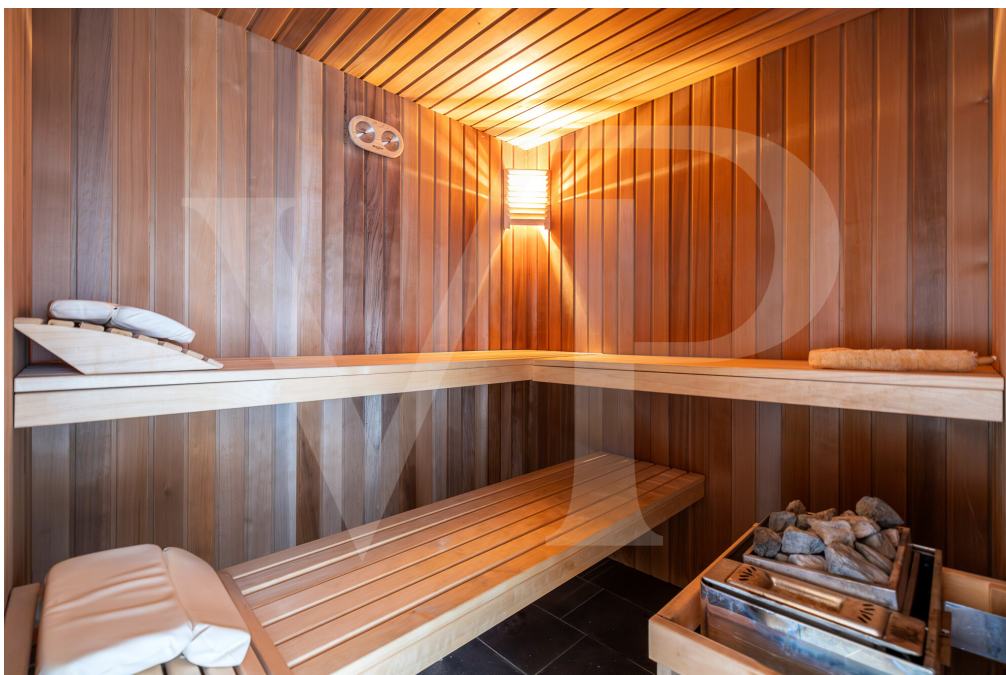
Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Die Immobilie



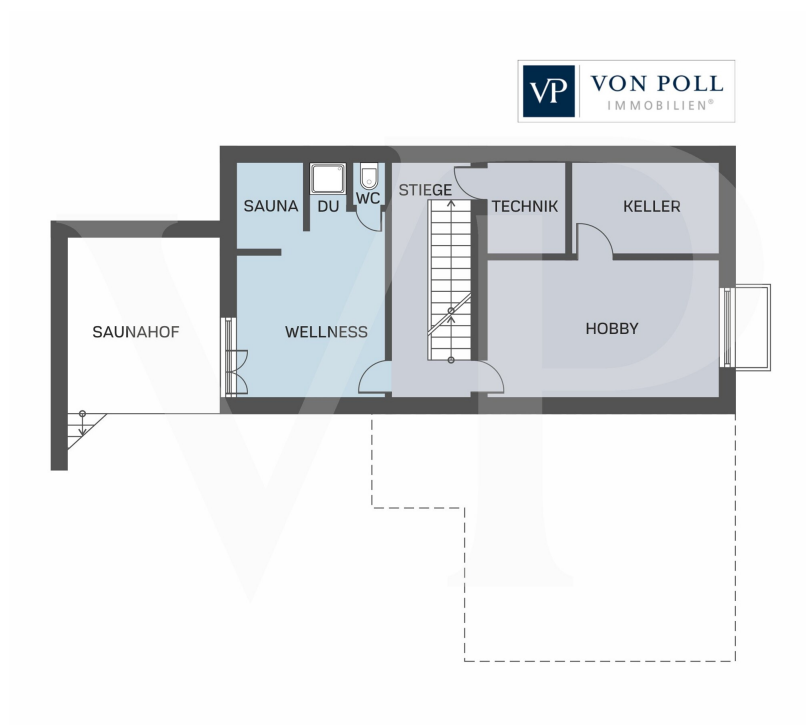
Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

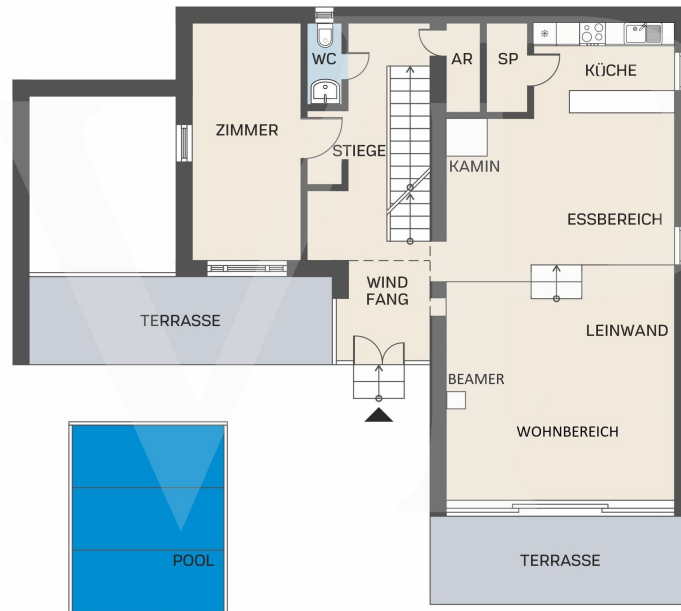
## Die Immobilie



Objektnummer: 2026344016 - 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: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## Ein erster Eindruck

Dieses hochwertige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1995 beeindruckt durch eine Grundstücksfläche von ca. 630 m<sup>2</sup> und eine durchdachte Raumaufteilung. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer und 3 WC's, bietet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine komfortable Wohnatmosphäre für Familien oder anspruchsvolle Paare.

Die Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten, die im Jahr 2025 abgeschlossen werden, verleihen dem Objekt eine zeitgemäße Ausstattung und unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der mit einer integrierten, modernen Küche und angrenzender Speis versehen ist. Die Küchengeräte stammen von Siemens und umfassen Backofen, Mikrowelle, Induktionsherd sowie Kühlschrank.

Für cineastische Abende steht im Wohnbereich eine große Leinwand mit Beamer zur Verfügung.

Von hier aus gelangt man direkt zur Terrasse und zum Poolbereich, wodurch ein harmonisches Zusammenspiel von Innen- und Außenbereich entsteht.

Ein weiteres Zimmer mit Zugang zu einer weiteren Terrasse, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Der Pool misst ca. 8,30 m x 3,70 m und verfügt über eine Gegenstromanlage sowie eine Überdachung. Eine Heizmöglichkeit ist vorhanden. Der Poolbereich ist aus dem Jahre 2022. Der Terrassenboden besteht aus hochwertigem Travertin, alle Geländer aus Nirosta wurde 2025 installiert.

Die Markise im Wohnbereich zur Terrasse sorgt für angenehmen Schatten an sonnigen Tagen.

Im ersten Stock präsentieren sich drei Schlafzimmer, wobei die Möglichkeit besteht, zwei Zimmer zusammenzulegen. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Doppeldusche sowie einem Doppelwaschbecken ausgestattet.

Eine Galerie mit Blick in den Wohnraum vermittelt ein offenes und helles Wohngefühl. Die Radiatoren wurden 2025 erneuert. Innenjalousien an den Fenstern bieten zusätzlichen Komfort.

Der Keller bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten: Neben einer Sauna stehen ein

**Bad mit Dusche und WC, ein Anschluss für einen Whirlpool sowie ein Technikraum und ein Hobbyraum zur Verfügung.**

**Die Fenster sind im gesamten Haus dreifach verglast, außer die Fenster im Hobbyraum sowie auf der Galerie sind zweifach verglast. Die Türen und Böden bestehen aus massiver Buche und verleihen dem Haus eine warme Atmosphäre.**

**Für Sicherheit sorgt eine Alarmanlage;. Die gesamte Hausverkabelung gewährleistet modernen Internetzugang in allen Räumen. Die Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2023/2024 sorgt für eine nachhaltige Stromversorgung, während die Beheizung durch eine Gasheizung erfolgt. Zusätzlich wurde die Fassade 2025 erneuert. Eine Doppel-Garage mit neuer Elektrik rundet das Angebot ab.**

**Diese Immobilie vereint hochwertige Ausstattung, zeitgemäßen Wohnkomfort sowie moderne Technik auf einem ca. 630 m<sup>2</sup> großen Grundstück.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den vielfältigen Möglichkeiten zu überzeugen.**

**Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## **Ausstattung und Details**

### **Keller:**

- Sauna
- Bad mit Dusche und WC,
- Anschluss für einen Whirlpool
- Hobbyraum - zweifach-Verglasung
- Technikraum

### **Erdgeschoss:**

- Großer Wohn,- Essbereich mit integrierter moderner Küche -und angrenzender Speis
- Große Leinwand mit Beamer ist vorhanden
- Ausgang zu den Terrassen und zum Poolbereich
- Zimmer mit Ausgang zu einer Terrasse
- WC und Abstellraum

### **1. Stock:**

- 3 Schlafzimmer (Möglichkeit, zwei Zimmer zusammenzulegen)
- Großes Bad mit Doppeldusche und Doppelwaschbecken
- Galerie mit Blick in den Wohnraum -Galeriefenster zweifach Verglasung

### **DETAILS:**

- Internorm Fensteraufbau : Homesoft/ Kunststoff Fenster KF 410
- Südfront Wohnzimmer Holz-Kunststoff dreifach Verglasung KAPO Wärmekompakt Thermofenster (2022)

- Alle Fenster dreifach Verglasung - ausser Galleriefenster und Hobbyraum
- Hobbyraum - zweifach-Verglasung
- Galleriefenster- zweifach Verglasung
- Homesoft KF410, bzw. KAPO Wärmekompakt
- Radiatoren WZ/ EZ und Bad 2025 neu
- Innenjalousien, Markise im Wohnbereich Richtung Terrasse
- Photovoltaik 2023/2024 (Einkommensneutral), Gasheizung, Wasseraufbereitung, Wärmetauscher

- Letzte Jahresrechnung Gas 31000 kWh
- Verkabelung im ganzen Haus - Internet im ganzen Haus
- Pool 2022, mit Gegenstromanlage und Überdachung, Heizmöglichkeit

Größe: ca 8,30 m x 3,70 m

Travertin im Poolbereich

- Böden: Buche massiv
- Türen: Buche
- Alarmanlage vorhanden
- Küche: Geräte sind von Siemens - Backofen - Mikrowelle - Induktionsherd - Kühlschrank

- Doppel-Garage: neue Elektrik
- Terrassen: 2022, Travertin
- Alle Nirosta Geländer aus 2025
- Fassade wurde 2025 erneuert

**Objektnummer: 2026344016 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## **Alles zum Standort**

**Die Bushaltestelle in das Zentrum von Klosterneuburg befindet sich nur wenige Meter entfernt**

**Objektnummer: 2026344016 - 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)**