

Klosterneuburg - Niederösterreich

Villa der Extraklasse mit stilvoller Eleganz und modernem Luxus

Objektnummer: 2026344015



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 2.490.000 EUR • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.399 m²

Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

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

Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Auf einen Blick

Objektnummer	2026344015	Kaufpreis	2.490.000 EUR
Zimmer	5	Provision	3 % plus UST
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 170 m ²
Baujahr	2024	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	29.08.2033	Energie- Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: 2026344015 - 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: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Haus, erbaut im Jahr 2023, bietet Ihnen als Erstbezug eine Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügigem Platzangebot und einer durchdachten Raumaufteilung. Die Immobilie überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 170 m² auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.399 m². Mit insgesamt 5 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, eignet sich dieses Haus optimal für Eigentümer, die Wert auf Komfort und moderne Gestaltung legen.

Das Raumkonzept erstreckt sich über drei Ebenen und wurde bewusst auf größtmögliche Funktionalität und Wohnqualität ausgerichtet. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Vorraum, der dank eines direkten Zugangs von der Garage aus und der Nutzung des eingebauten Aufzugs höchsten Komfort verspricht. Zwei Schlafzimmer befinden sich auf dieser Ebene, die einen direkten Zugang zum Balkon bieten. Für zusätzliche Flexibilität und Privatsphäre sorgt eine separat angelegte Toilette. Das großzügige Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer Badewanne, einer Walk-in-Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet und ermöglicht erholsame Momente im Alltag.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein äußerst geräumiges Wohnzimmer mit einem Bereich für die Küche. Dieser offene Bereich misst rund 69 m² und vermittelt damit eindrucksvolles Raumgefühl und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Zwei weitläufige Terrassen mit einer Größe von 26,59 m² und 41,19 m² sind direkt vom Wohnbereich zugänglich und erweitern das Wohnvergnügen nach draußen. Auch auf dieser Etage steht Ihnen ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer zur Verfügung, das über eine Walk-in-Dusche und ein Doppelwaschbecken verfügt und somit den Nutzern ein hohes Maß an Funktionalität bietet. Zwei weitere Schlafzimmer sorgen hier für weiteren Schlafkomfort.

Im Kellergeschoss befindet sich die Garage mit zwei Stellplätzen, die Ihnen wetterunabhängige Bequemlichkeit garantiert. Ein großzügiger Vorraum schafft einen angenehmen Empfangsbereich, von dem Sie direkt mit dem Lift ins Erdgeschoss gelangen. Der Aufzug verbindet alle Geschosse und unterstützt damit die flexible Nutzung des Hauses zu jedem Lebensabschnitt.

Die gesamte Immobilie befindet sich im Erstbezug und entspricht einer gehobenen Ausstattungsqualität. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für gleichmäßige Wärme und ein angenehmes Wohnklima. Besonders hervorzuheben ist die sorgfältige Auswahl der Ausstattungsmaterialien, die Komfort, Zeitgeist und Wertbeständigkeit zum Ausdruck bringt.

Der Infinity-Pool auf der EG-Ebene bietet eine atemberaubende Aussicht und umgeben von der Natur genießen Sie hier unvergessliche Stunden der Entspannung.

Der Innenhof sorgt für mediterranes Wohngefühl und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten!

Im Gartenbereich steht Ihnen mit der gemütlichen und hochwertigen Sauna aus edler Hemlock-Tanne eine Wellness-Oase zur Verfügung, die zu jeder Jahreszeit für Genuss sorgt und auch mit einem Grünblick zum Wohlbefinden beiträgt.

Dieses Haus bietet Ihnen ein modernes Wohnkonzept mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und erfüllt höchste Anforderungen an Raumangebot, Ausstattung und Funktionalität. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Ausstattung und Details

Das integrierte Bussystem steuert sämtliche Funktionen des Hauses – von der Beleuchtung über die Heizung bis hin zur Alarmanlage und der Wetterstation. Überwachungskameras rund um das Haus gewährleisten ein Höchstmaß an Sicherheit und sorgen für ein rundum sorgloses Wohngefühl.

- Eine Luftwärmepumpe sorgt für effizientes und umweltfreundliches Heizen, während die Vorbereitung für Klimaanlage in allen Wohnräumen höchsten Komfort bei jeder Jahreszeit gewährleistet.

- Außenwände: Bestand und Vollwärmeschutzfassade
- Innenwände: Ziegelwände und Trockenbau
- Dachaufbau: Wärmedämmung und Dampfbremse, Pultdach Bad/WC, Dacheindeckung Figo Dachziegel
- Garage: Schalsteinmauerwerk und Stahlbetondecke
- Stiegen: Stahlbetonstiege, Belag Parkett
- Fußbodenaufbau: Stahlbetonplatte inkl. Dämmung
- Fenster/Fenstertüren: Holz-Alu-Fenster mit Wärmedämmung und Schallschutz Fenstertüren - Hebeschiebtür
- Sonnenschutz: Raffstores
- Innentüren: Hochwertige, flachbündige Innentüren der Fa. Dana
- Fußboden Wohnräume: Parkett- Landhausdiele Eiche
- Innenbereich Bad/WC: Helle Großformatfliesen
- Terrassenflächen: Große Terrassenplatten in Steinoptik
- Garten: Natursteinmauern und Natursteinplatten, Fertigrasen
- Pool: Flachbündiger Infinity-Pool mit verdeckter Überlaufrinne - Fa. Ipor
- Sauna: Kanadische Hemlocktanne für 2-3 Personen mit Glasfront
- Sanitärausstattung: Walk-in-Dusche inkl. Duschtrennwand aus Glas,

Doppelwaschtisch verflies, Hansgrohe Armaturen und Duschesystem, Villeroy &

Boch - Wandtoilette

Duravit - Badewanne

- Beleuchtung innen: Deckenspots, Deckenlampen

- Beleuchtung aussen: Wandbeleuchtung

TECHNIK

- Fußbodenheizung im EG und OG

- Split-Luft-Wasser-Wärmepumpe - Fa. Buderus

- Klimavorbereitung für Daikin Klimaanlage für 6 Innengeräte und 2 Außengeräte

- Raumthermostat zur Heizungsregelung in jedem Zimmer

- Smart-Home Bussystem KNX im gesamten Haus

- Alarmanlage

- Video Überwachungskamera und Sprechanlage

- Elektrisches Garagentor

- Hochwertiger Aufzug der Fa. Friedl mit automatischer Schiebetüre

- Außenwasseranschluss für Gartenbewässerung

- Sauna - Finnischer 6 Kw Saunaofen der Fa. "Harvia"

Objektnummer: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

Alles zum Standort

Mit dem Regionalbus Nr. 2 gelangen Sie in wenigen Stationen zum Bahnhof Weidling. Von dort gelangen Sie mit der S-Bahn in rd. 10 Minuten zum Franz-Josefs-Bahnhof oder Sie nehmen am Bahnhof Weidling den Bus Nr. 400 und gelangen in ebenfalls rd. 10 Minuten zur U-Bahn-Station Heiligenstadt. Die Anbindung an Wien ist somit gegeben.

Objektnummer: 2026344015 - 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