

**Klosterneuburg - Niederösterreich**

# Villa der Extraklasse mit stilvoller Eleganz und modernem Luxus

**Codice oggetto: 2026344015**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.490.000 EUR • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.399 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	2026344015	Prezzo d'acquisto	2.490.000 EUR
Vani	5	Compenso di mediazione	3 % plus UST
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Prima occupazione
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 170 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2024	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	29.08.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## La proprietà



Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.399 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> und vermittelt damit eindrucksvolles Raumgefühl und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Zwei weitläufige Terrassen mit einer Größe von 26,59 m<sup>2</sup> und 41,19 m<sup>2</sup> 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.

**Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## Dettagli dei servizi

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"

**Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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