

Klosterneuburg - Niederösterreich

# Villa der Extraklasse mit stilvoller Eleganz und modernem Luxus

*Número da propriedade: 2026344015*



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

**PREÇO DE COMPRA: 2.490.000 EUR • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.399 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Numa vista geral

Número da propriedade	2026344015	Preço de compra	2.490.000 EUR
Quartos	5	Comissão para arrendatários	3 % plus UST
Quartos	4	Área útil	ca. 170 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	2024		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	29.08.2033	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2024

Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



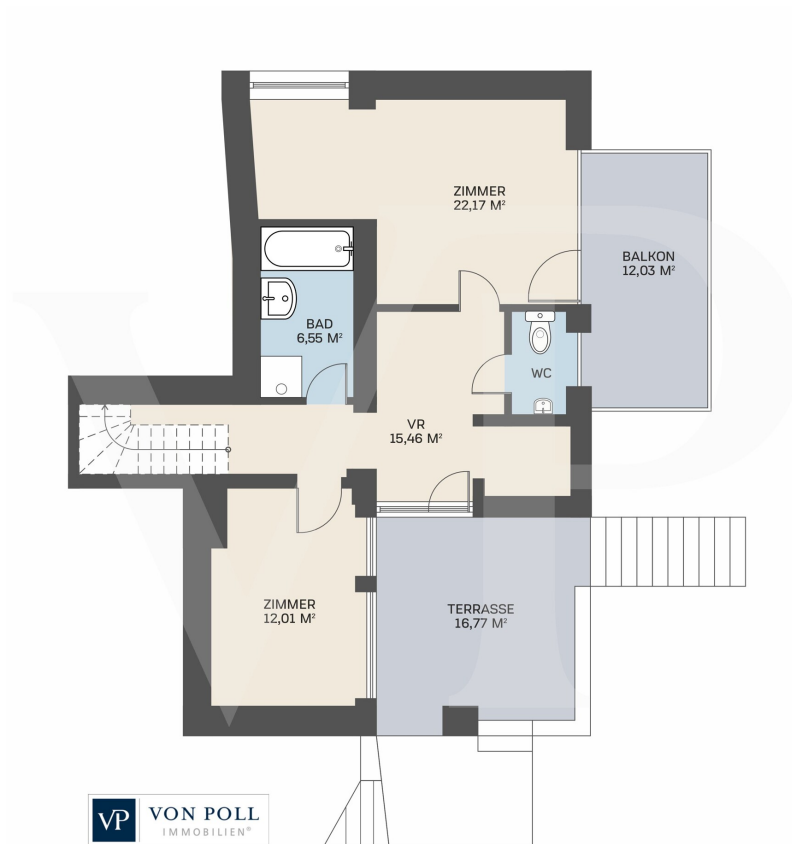
Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## Detalhes do equipamento

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"

**Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 2026344015 - 3400 Klosterneuburg - Niederösterreich

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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