

3400 Klosterneuburg | Haus | Objektnummer: 10009

# Neubauvilla mit Garten Terrasse und Pool



Ihre Ansprechpartnerin

**Mag. Norma Hörhager**

Geschäftsführung

+43 664 3352475

[n.hoerhager@normreal.at](mailto:n.hoerhager@normreal.at)

[www.normreal.at](http://www.normreal.at)

## Neubauvilla mit Garten Terrasse und Pool



### Lage

Am Ölberg in Klosterneuburg

### Beschreibung

#### **Ein Zuhause mit Wohlfühlgarantie!**

In südlicher Bestlage am Ölberg in Klosterneuburg befindet sich das neu errichtete Villen Cottage.

Die Villen verfügen über eigene Gärten und großzügige Terrassenflächen mit herrlicher Aussicht über das grüne Tal sowie einen einzigartigen Blick auf das Stift Klosterneuburg.

Obwohl mitten im Grünen gelegen erreicht man die Wiener Innenstadt in nur 20 Auto-Minuten. Die Architektur ist stilsicher und vereint zeitloses Design mit den neuesten Smart-Home-Technologien. Klar durchdachte Grundrisse bieten alles was man sich für ein funktionstüchtiges Zuhause wünscht.

Die Villa ist südwestseitig ausgerichtet. Vom Eingangsbereich mit Garderobe, Abstellraum und Gäste-WC gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich mit offener Küche und Kochinsel. Eine phantastische große Terrasse mit Pool ist dem Wohnraum vorgelagert.

Im Obergeschoß befinden sich 3 Schlafzimmer und zwei Bäder. Der Masterbedroom verfügt über einen Schrankraum, ensuite-Bad und eine große Terrasse.

Im Untergeschoß befindet sich ein großzügiger Wellnessbereich mit Gym, ein Hauswirtschaftsraum, Fahrradraum und Lager.

Die Villa verfügt über ein Carport für zwei PKWs.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach



unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 450 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 187,46 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Herbst 2020
Nutzfläche:	ca. 211,05 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Gartenfläche:	ca. 192 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Bad
Kellerfläche:	ca. 23,79 m <sup>2</sup>	Lagebewertung:	sehr gut
Terrassenfläche:	ca. 100 m <sup>2</sup>	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Zimmer:	5	Erschließung:	vollerschlossen
Bäder:	2	Bauart:	Neubau
WCs:	3	Zustand:	Erstbezug
Abstellräume:	2	Baujahr:	2020
Gärten:	1		
Terrassen:	2		
Stellplätze:	2		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	1.570.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	7.439,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %

## Weitere Fotos



# Lage

3400 Klosterneuburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	2.000 m
Krankenhaus	2.500 m
Klinik	2.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	6.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	7.500 m
U-Bahn	9.000 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	4.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	2.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	3.000 m
Höhere Schule	8.500 m

### Sonstige

Bank	2.500 m
Geldautomat	2.500 m
Post	1.500 m
Polizei	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap