



Inserat ID: 203046

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1796000€

Straße:

3400 Klosterneuburg

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 355m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1507m<sup>2</sup>

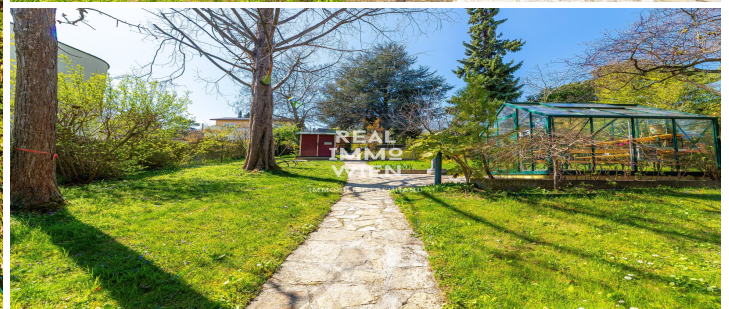
### Kontaktinformationen:

Philipp Stummer

Tel: +4366499651213

stummer@realimmo.wien

## Grosse Familienvilla, Obere Stadt Klosterneuburg, Gehminuten in das Zentrum, Traumfernblick!



Stilvolles Refugium mit Gartenidylle und Panoramablick

Adresse: Widmannngasse 2 / Weinberggasse 3  
Wohnfläche: ca. 355 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 1.300 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 8  
Besonderheiten: Wellnessbereich, Glashaushaus, Whirlpool, uneinsehbarer Garten, Teilbarkeit in zwei Wohneinheiten

### Lage & Umgebung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft befindet sich in absoluter Ruhelage am Ende einer

Sackgasse ? eine seltene Kombination aus Privatsphäre, Naturverbundenheit und städtischer Nähe. Die Widmannngasse und Weinberggasse bieten zwei offizielle Adressen für maximale Flexibilität.

Von der Terrasse im Obergeschoss genießen Sie einen unvergleichlichen Ausblick: über Wien hinweg bis zum Stift Klosterneuburg und bei klarem Wetter sogar bis in die Tschechische Republik und die Slowakei. Sonnenaufgänge und -untergänge werden hier zum täglichen Naturschauspiel.

Der Garten ? Ihre private Grünoase

Der ca. 1.300 m<sup>2</sup> große Garten wurde liebevoll gestaltet und regelmäßig gepflegt. Eine leichte Hanglage verleiht dem Gelände eine sanfte Struktur, während eine Vielzahl blühender Bäume und Sträucher das ganze Jahr über für ein farbenfrohes Naturerlebnis sorgen.

Ein großzügiges Glashaus bietet Platz für exotische Pflanzenliebhaber, während ein modernes Whirlpool zum Entspannen einlädt. Mehrere Gartenhäuser und lauschige Plätze schaffen Raum für Erholung, Hobbys oder Gäste. Der Garten ist vollständig uneinsehbar und somit ein Ort vollkommener Ruhe.

Im Garten integriert:

Garage

Carport

Glashaus (Gewächshaus)

Modernes Whirlpool

Gartenhaus

Zwei zusätzliche Frestellplätze

Das Haus ? Großzügigkeit & Flexibilität auf höchstem Niveau

Mit einer Wohnfläche von ca. 355 m<sup>2</sup>, verteilt auf mehrere Ebenen, eröffnet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ? von Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Raumaufteilung:

3 separate Hauseingänge

3 voll ausgestattete Küchen

8 individuell nutzbare Zimmer

2 zusätzliche Räume

4 Badezimmer

Wellnessbereich mit Sauna

Mehrere Vorräume und Abstellräume

Großzügige Terrassen mit Weitblick

Die Immobilie lässt sich bei Bedarf leicht in ein Haupthaus und eine Einliegerwohnung oder ein Büro abtrennen. Zwei Heizkreise sind bereits vorhanden. Die Einliegerwohnung verfügt über ein bis zwei Zimmer, eine eigene Küche und ein separates Bad ? perfekt für Gäste, Familie oder Vermietung.

Modernisiert & Bezugsfertig

Im Jahr 2016 wurde das Haus umfassend teilsaniert. Die Maßnahmen umfassten:

Neue Fenster und Türen

Installation einer modernen Gasheizung

Einbau einer Klimaanlage von Daikin im obersten Geschoss

Statische Anpassungen nach Entfernung von Zwischenwänden

Erneuerung und Schleifen sämtlicher Terrassen- und Holzböden

Vorrichtungen für weitere Klimageräte

Auch die Terrassenflächen (ca. 29 m<sup>2</sup>) wurden neugestaltet, inklusive hochwertiger Bodenbeläge und Geländer. Der Garten wurde ebenfalls umfangreich saniert. Das gesamte Haus befindet sich in sehr gutem Zustand und wird bezugsfertig mit Einbauküchen und Geräten übergeben.

Rechtliche Hinweise

Alle angegebenen Flächen sind Circa-Maße. Die Liegenschaft ist im Grundsteuerkataster erfasst. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie

Diese Immobilie vereint ästhetische Eleganz, funktionale Raumgestaltung und ein Maximum an

Privatsphäre und Naturverbundenheit. Ob als exklusives Familiendomizil, stilvoller Rückzugsort oder vielseitig nutzbares Anwesen ? dieses Objekt lässt keine Wünsche offen.  
Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein detailliertes Exposé mit Grundrissen, weiteren Fotos oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.  
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 1507m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 355m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

Zimmer: 10

Bäder: 4

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1796000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Philipp

Nachname: Stummer

Tel.: +4366499651213

E-Mail: [stummer@realimmo.wien](mailto:stummer@realimmo.wien)