



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 226179

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2490000€

Straße:

3400 Klosterneuburg

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 250m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 300m<sup>2</sup>

Grundfläche: 985m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Wolfgang Konsel

Tel: +43 6763505425

wolfgang.konsel@equilibria.at

## 3400 KLOSTERNEUBURG, TRAUMHAFTE VILLA IN BESTER ÖLBERGLAGE



Sie schätzen es, wenn eine Immobilie hochwertig ausgeführt wurde? Gute Grundrisse, Ruhe und Top Lage sind ein Muss? Ein stilvolles Ambiente für Sie, Ihre Familie und Ihre Gäste ist Ihnen ein Anliegen?

Die 2-stöckige Villa im französischen Landhausstil befindet sich auf einem 985 m<sup>2</sup> großen Baugrund, ruhig gelegen in bester Ölberglage. Für den Ölberg untypische weist das Grundstück kaum eine Hanglage auf. Die Wohnnutzfläche der Villa beträgt 250 großzügig wirkende

Quadratmeter. Zudem besitzt dieses Haus eine 35m<sup>2</sup> Garage, 120 m<sup>2</sup> Terrasse und ein 8x4 m großes Pool mit indischem Sandsteinbelag. Der Garten ist mit einer automatischen Bewässerungsanlage und eine Gartenbeleuchtung ausgestattet. Hier fehlen nur noch kleine Handgriffe und Sie und Ihre Familie können den Sommer im Grünen verbringen.

Die 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche ergeben sich aus

1 knapp 80 m<sup>2</sup> großem Wohn- und Esszimmer

1 18,4 m<sup>2</sup> großen Küche

1 17,8 m<sup>2</sup> großen Zimmer

1 knapp 19 m<sup>2</sup> großes Zimmer

1 19,30 m<sup>2</sup> großes Zimmer

1 20,67 m<sup>2</sup> großes Zimmer

2 Bäder

2 WCs

1 Schrankraum (ca. 13.02 m<sup>2</sup>)

1 Wirtschaftsraum

2 Abstellräume

1 Technikraum

1 separates Garagengebäude

1 Vorraum und 1 Keller.

Ein offener Kamin im Wohnzimmer dient als Raumteiler zwischen Ess- und Wohnbereich. Das Haus besitzt einen Brennwertkessel mit 500 l Warmwasserspeicher. Die Warmwasserversorgung via Solarheizung am Dach ist von den Leitungen her bereits vorbereitet. Im gesamten Bereich des Hauses gibt es eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Die Villa besitzt außerdem eine Bildschirmsprechanlage, Halogeneinbaustrahler, elektronische Rollläden, eine Alarmanlage, eine Satelittenanlage, Vorbereitungen für den Telefonanschluss und auch den EDV-Anschluss und Vorbereitungen für eine Klimaanlage. Es kommt moderne Bus-Technik zum Einsatz. Die Böden des Erdgeschoßes sind aus antikem Marmor, die Vorzimmer und Schlafräume im Obergeschoß sind mit gekalktem Eichenparkettboden ausgestattet.

Der Kaufpreis für dieses einzigartige Anwesen beträgt EUR 2.490.000,-

INTERESSE?

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer 0676/3505425 oder per E-Mail unter wolfgang.konsel@equilibria.at zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 985m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 250m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 300m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage,Ofen

Befuerung: Gas,

Zimmer: 5

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 2490000€

Nebenkosten: 385.5€

## Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Konsel

Tel.: +43 6763505425

E-Mail: wolfgang.konsel@equilibria.at