

## Architektenvilla für höchste Ansprüche



**Objektnummer: 960/68716**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	495,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	3.600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



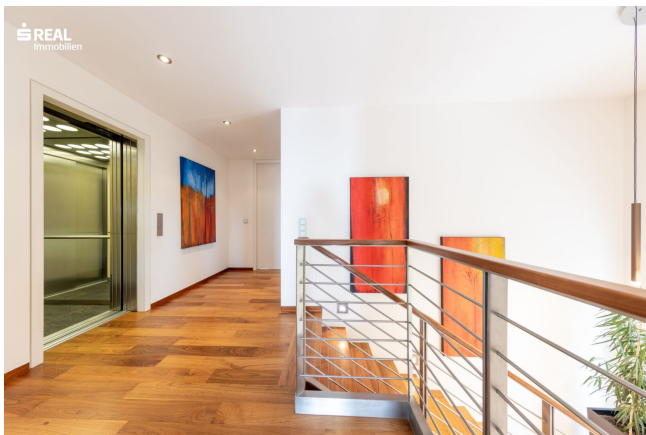
**Said Fahmy**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60





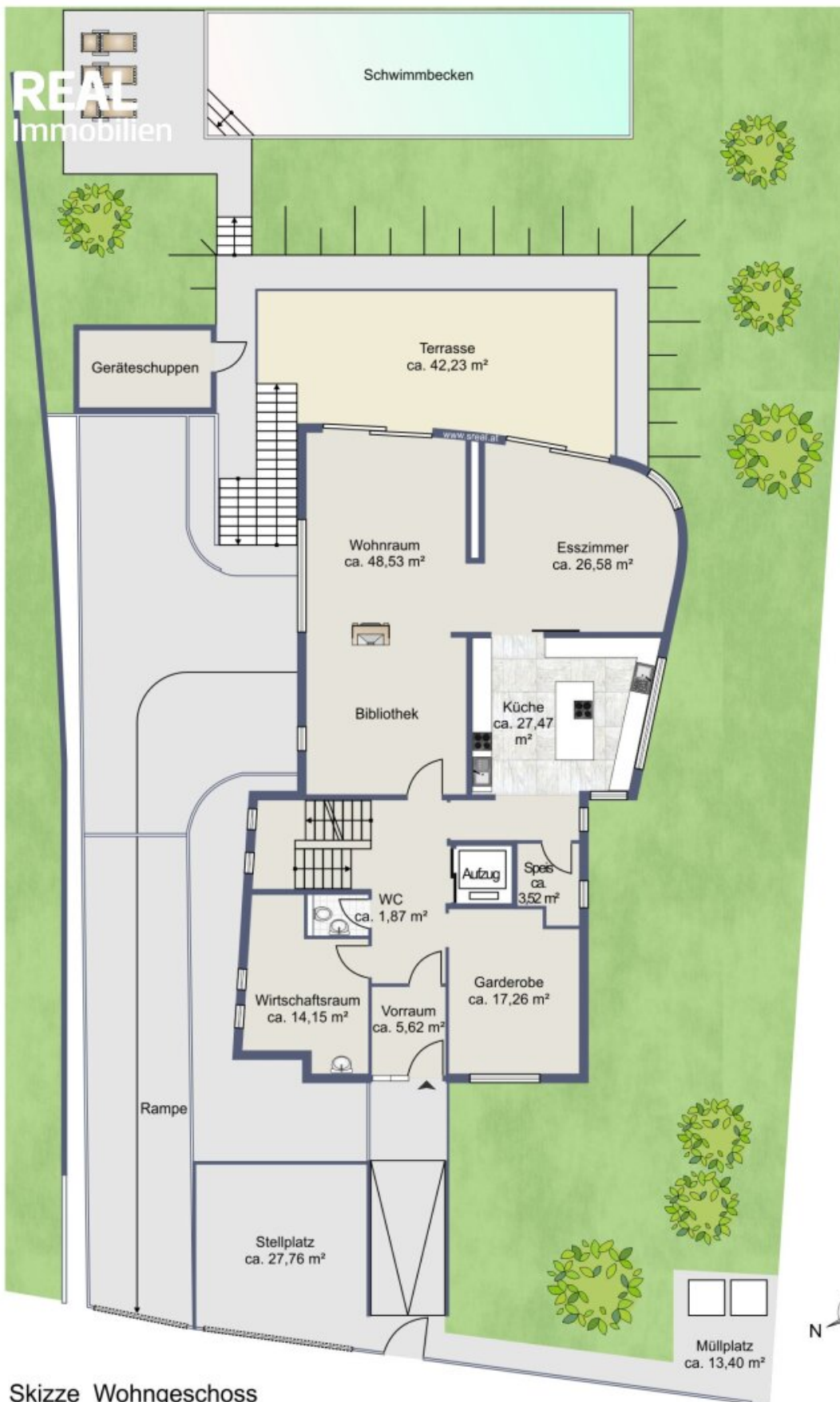




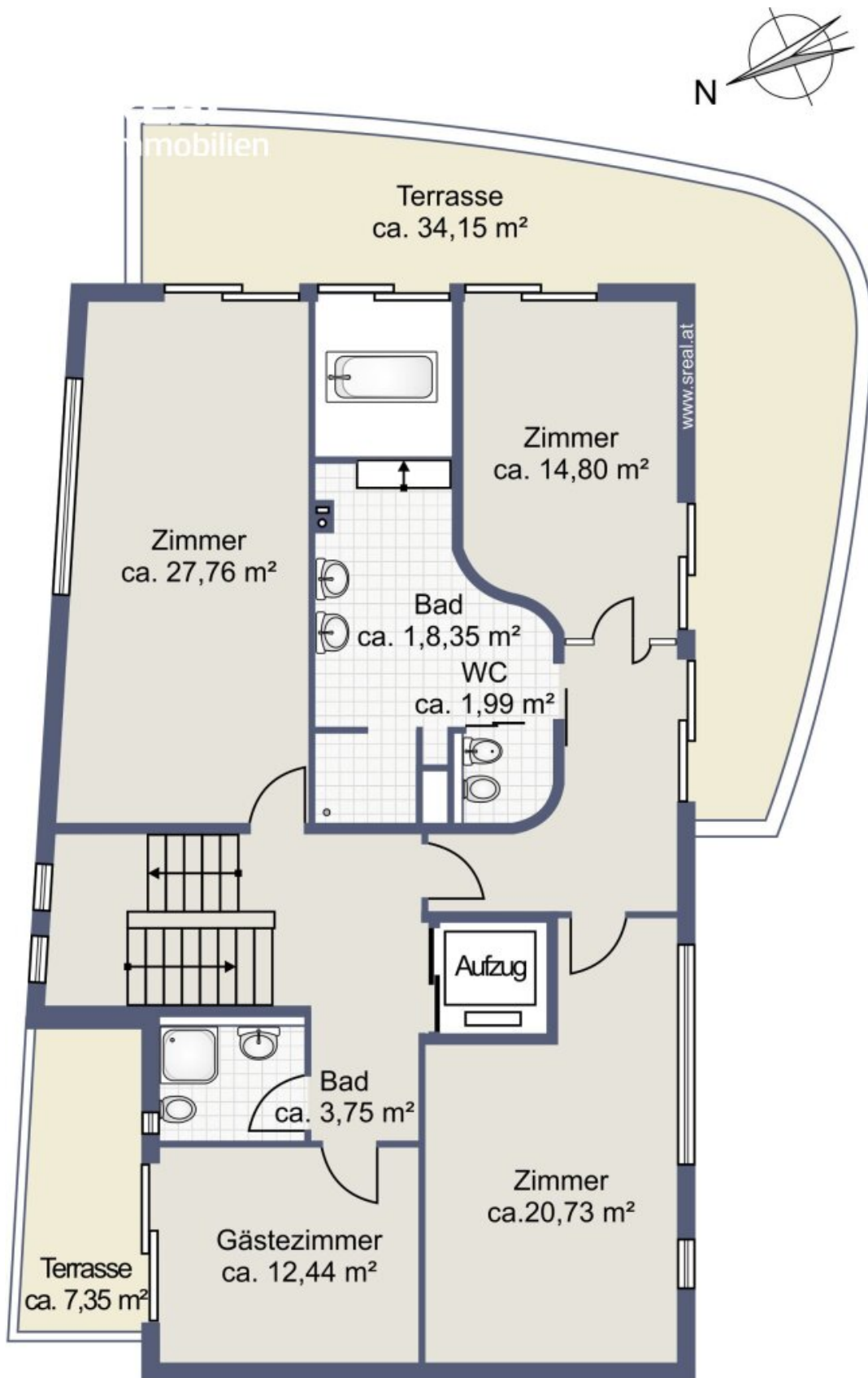




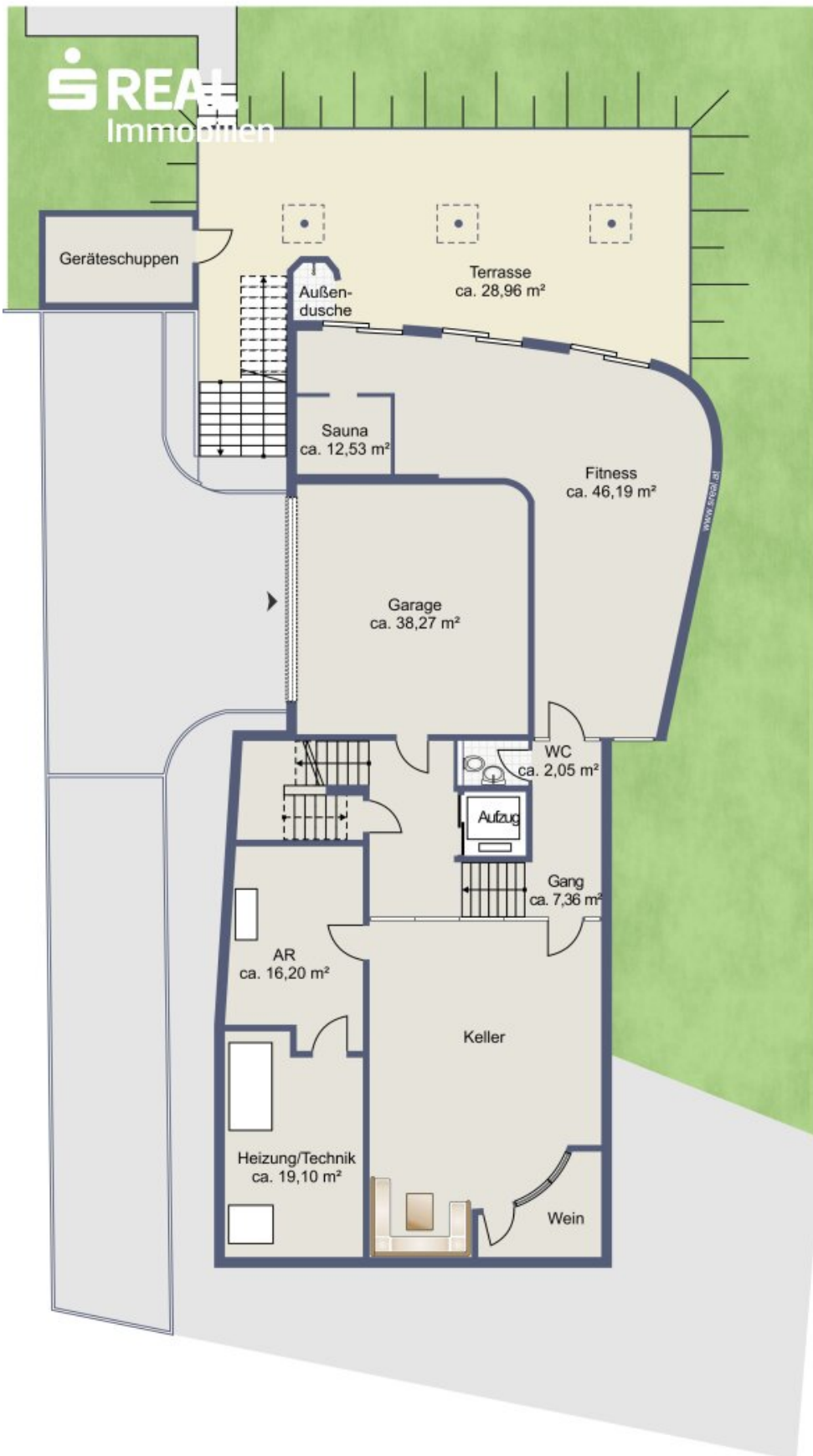




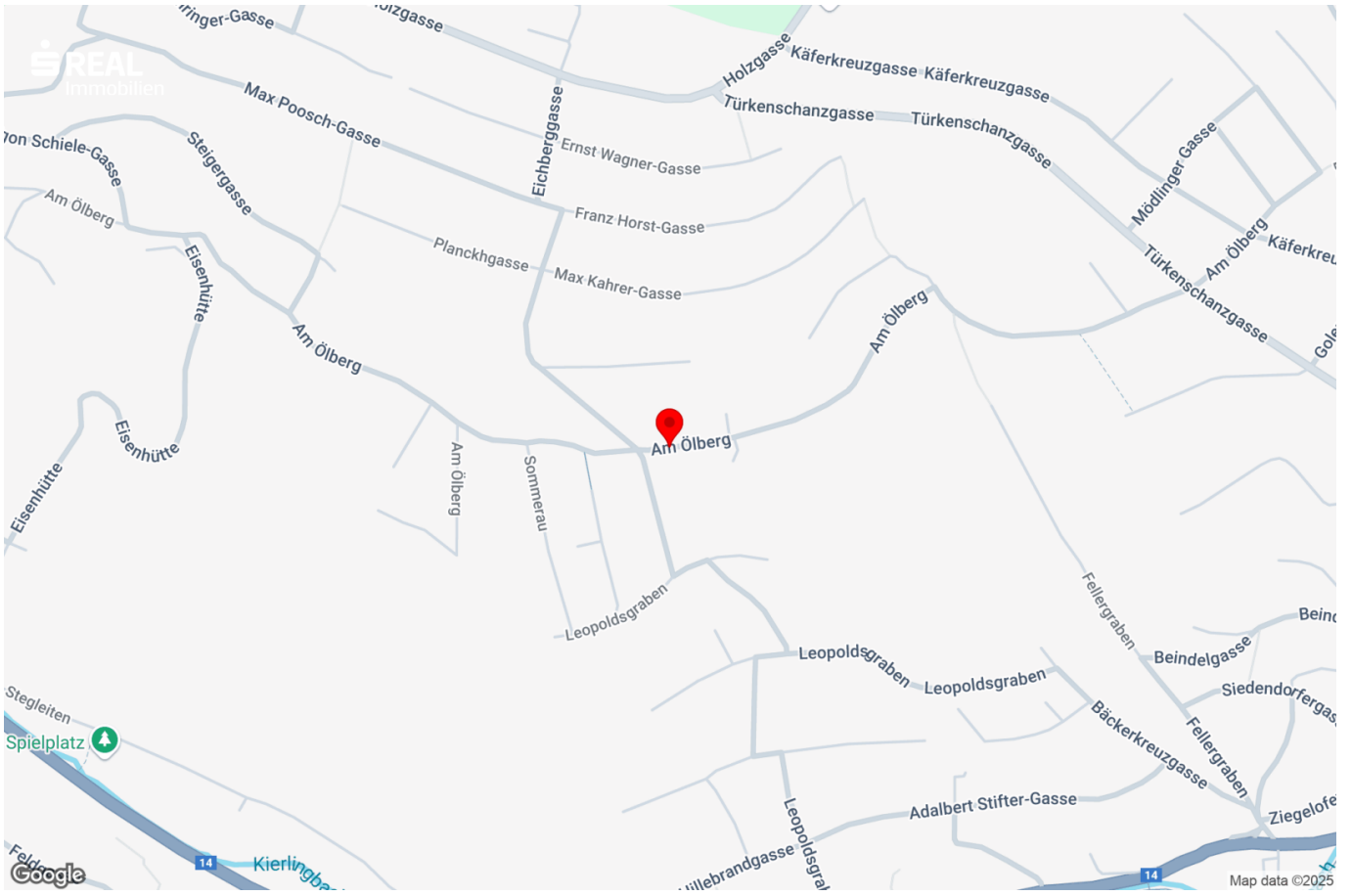
Skizze Wohngeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Ein schwer vergleichbares Angebot für höchste Ansprüche.

Diese Architekten-Villa, Baujahr 2007, liegt Süd/Ost ausgerichtet und ist penibel Instandgehalten.

Alle Stockwerke sind mit einem Personenlift verbunden. Wohnnutzfläche ca. 500 m<sup>2</sup>, davon ca. 350 m<sup>2</sup> Wohnbereich.

Der Eingang, Wohn- und Ruhebereich mit 5 Zimmern, 2 Bädern, allen Nebenräumen und großzügigen Terrassen erstreckt sich über die oberen 2 Geschosse.

Tiefgarage, Fitnessraum, Saunalandschaft, Duschen, Hobby- und Technikräume sind im Untergeschoß untergebracht.

Das ca. 1.230 m<sup>2</sup> große Grundstück ist gärtnerisch aufwendig gestaltet und das große Schwimmbecken ist beheizt.

Haustechnik: Wärmeversorgung über Erdwärme mit 5 Tiefenbohrungen, Solaranlage, Photovoltaikanlage mit Energiespeicher und (Gasetagenheizung für alle Fälle).

Im gesamten Wohnbereich, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung. Zusätzlich beheizte Garagenabfahrt, Alarmanlage, automatische Toranlagen und mehr.

Telefonische Auskunft (Mobil: [+43 664 8183919](tel:+436648183919) - Hr. Fahmy) oder Sie senden eine Anfrage und erhalten ein ausführliches Exposé.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <8.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.500m

#### Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap