

**Erleben Sie den Charme und die Eleganz einer  
historischen Villa in Weidling**



Naturschwimmteich

**Objektnummer: 0005003521**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1873
<b>Wohnfläche:</b>	420,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.592,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 190,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	4.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Astrid Zechner**

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH  
Radetzkystraße 15  
8010 Graz

H +43 664 817 10 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

























## Objektbeschreibung

Diese prachtvolle historische Villa in Weidling/Klosterneuburg wurde 1873 vom k.u.k. Hofbaumeister Franz Olbricht erbaut und vereint die Ursprüngliche Architektur mit modernem Wohnkomfort.

Auf 420 m<sup>2</sup> Wohnfläche über drei Etagen bieten großzügige, lichtdurchflutete Räume und Ahorn-Parkettböden eine behagliche Atmosphäre. Die Villa liegt in sonniger Südlage, eingebettet in den Wienerwald und umgeben von Weinbergen.

Der weitläufige Garten (2000 m<sup>2</sup>) mit alten Bäumen, blühenden Pflanzen und einem romantischen Naturschwimmteich (100 m<sup>2</sup>) schafft eine idyllische Rückzugsoase.

Die Beletage ist über eine stilvolle Holzterasse oder barrierefrei per Lift erreichbar.

Der Wohnbereich mit Kamin und großer Terrasse strahlt luxuriöse Leichtigkeit aus. Eine moderne Bibliothek, die auch als Heimkino genutzt werden kann, und ein großzügiges Master Bedroom im Erdgeschoss runden das stilvolle Ambiente ab.

Das Dachgeschoss bietet eine separate Wohneinheit, ideal für Gäste oder Personal.

Ein ins Gartenensemble passendes Holzhaus bietet Platz für zwei Autos und Gartengeräte.

Nähere Informationen übermitteln wir Ihnen gerne in Form unseres Exposés.