



ZUHAUSE IM GRÜNEN. WIEN ZUM GREIFEN NAH.

Klosterneuburg
Energieeffizientes Einfamilienhaus
234 m² Wohnfläche
1.052 m² Grundstück

Highlights der Immobilie

Kaufpreis: €1.198.000

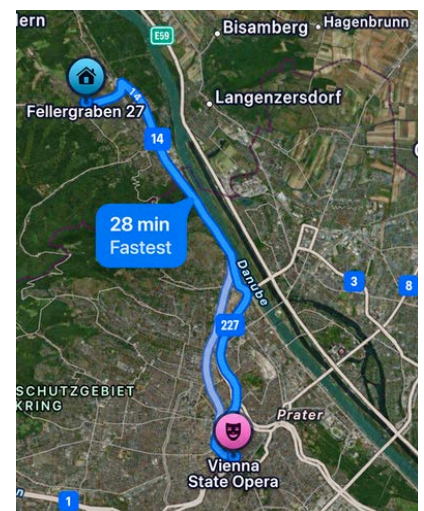
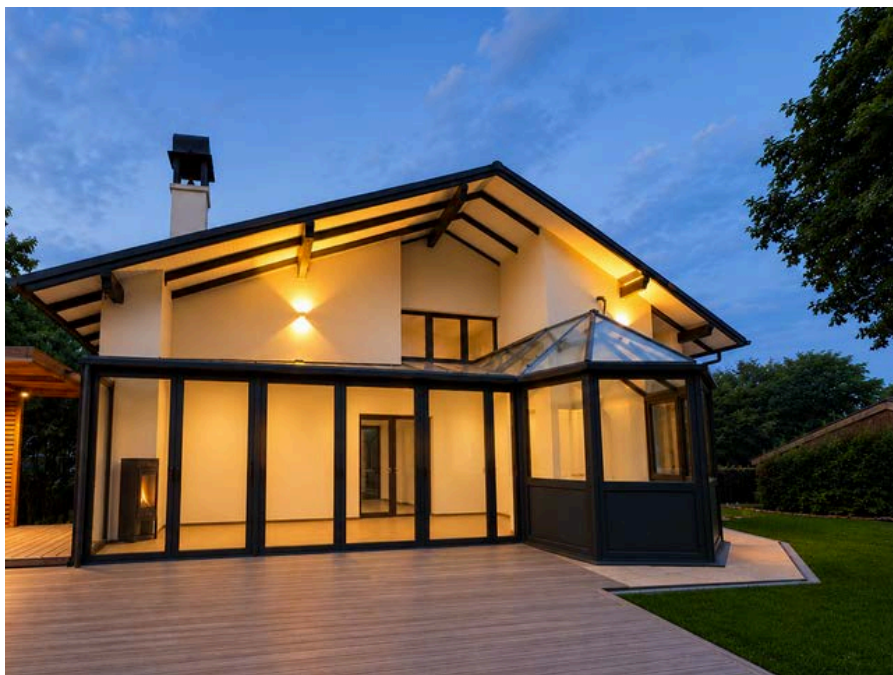
- Ca. 20 Minuten ins Wiener Stadtzentrum
- Ca. 16 Minuten zur Vienna International School
- Ca. 20 Minuten zur American International School
- Ruhige und sichere Wohnlage
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung
- Schulen und Kindergärten in weniger als 10 Gehminuten erreichbar
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Weinberge, Wienerwald sowie Rad- und Wanderwege in unmittelbarer Nähe
- Happyland – Sport- und Freizeitzentrum Klosterneuburg – ca. 10 Gehminuten entfernt

Willkommen

Stellen Sie sich vor, den Tag mit einem Spaziergang durch die Weinberge oder entlang der Donau zu beginnen, die Wochenenden mit Familie und Freunden im eigenen Garten zu verbringen und das Vienna International Centre (UNO City) in nur 16 Minuten zu erreichen. Dieses Zuhause verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit außergewöhnlich guter Erreichbarkeit.

In einer der begehrtesten Wohnlagen Klosterneuburgs gelegen, vereint dieses umfassend renovierte Einfamilienhaus Privatsphäre, großzügige Wohnbereiche und modernen Wohnkomfort.

Das Haus befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse nahe dem malerischen Ölberg und bietet rund 234 m² Wohnfläche auf einem 1.052 m² großen Grundstück. Umgeben von viel Grün bietet es ideale Voraussetzungen für Familien, die hohe Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zu Wien suchen.



Für komfortables Wohnen geschaffen

Im Mittelpunkt des hellen Erdgeschosses stehen eine moderne, offene Küche sowie ein eleganter, rund 45 m² großer Wohn- und Essbereich mit Fußbodenheizung.

Der lichtdurchflutete Wintergarten öffnet sich zum privaten, südwestlich ausgerichteten Garten und schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für das Familienleben und gesellige Stunden mit Freunden.

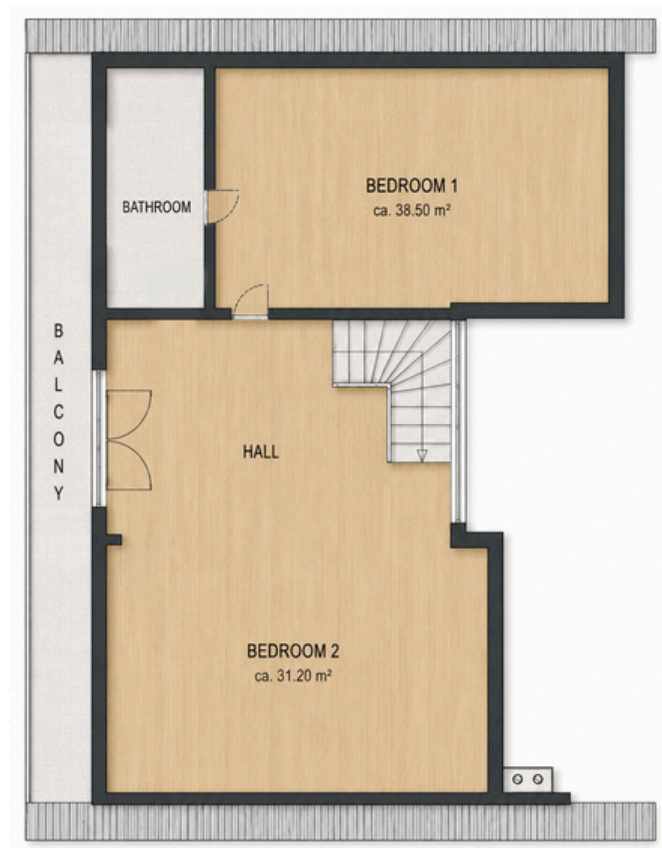
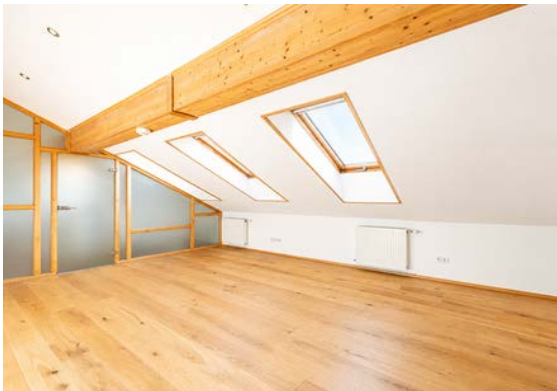
Zwei weitere Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer vervollständigen diese Wohnebene.



Privater Rückzugsort im Obergeschoss

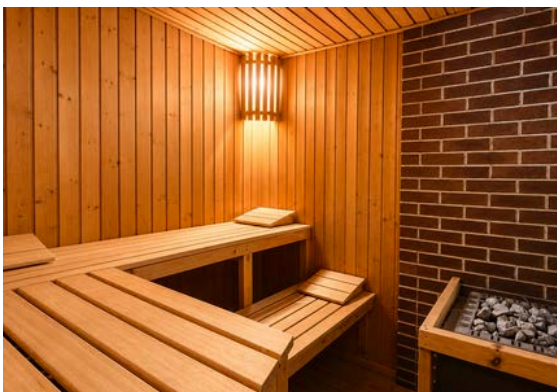
Das Obergeschoss bietet ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit eigenem Badezimmer und privatem Balkon.

Ein zusätzlicher, großzügiger Wohnbereich lässt sich flexibel als Homeoffice, Bibliothek, TV-Lounge oder Gästebereich nutzen.



Wellness im eigenen Zuhause

Der vollständig renovierte Sauna- und Wellnessbereich bietet die Möglichkeit, nach einem langen Arbeitstag in privater Atmosphäre zu entspannen und das eigene Spa zu genießen.



Großzügige Doppelgarage

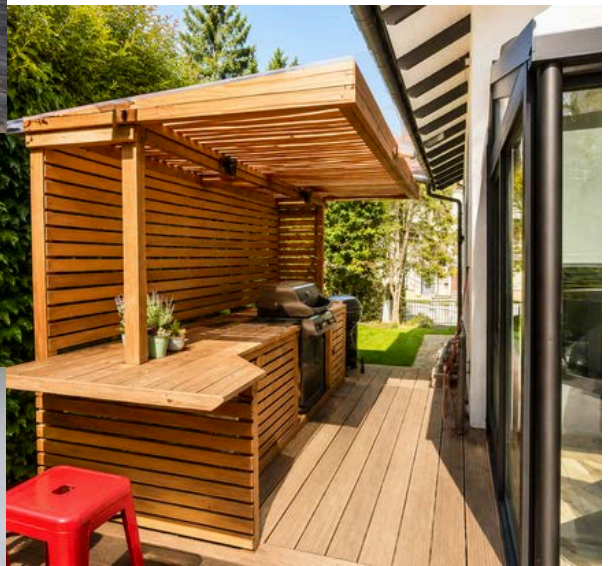
Die große, voll ausgestattete Doppelgarage mit elektrischem Garagentor bietet bequem Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum und einen Arbeitsbereich.

Weitere Stellmöglichkeiten stehen in der Einfahrt zur Verfügung.



Ein Garten für jede Jahreszeit

Der eingewachsene Garten genießt über weite Teile des Tages viel Sonne und bietet eine großzügige Terrasse, einen charmanten Grillpavillon sowie üppiges Grün, das Privatsphäre und Ruhe schafft. Die großzügige, ebene Gartenfläche bietet zudem ausreichend Platz für die Errichtung eines Swimmingpools.



Umfassend renoviert

- Dreifach verglaste Josko-Fenster im Erdgeschoss - 2019
- Josko-Innentüren aus Massivholz - 2019
- Moderne Badezimmer - 2012
- Neue Bodenbeläge und Fußbodenheizung - 2012
- Neue Küchengeräte - 2012
- Renovierte Fassade - 2021
- Effiziente Premium-Pelletheizung von Windhager und Warmwasser-Wärmepumpe - 2021
- Elektrisches Einfahrtstor und Garagentor - 2012
- Renovierter Sauna - und Wellnessbereich - 2025

Eckdaten der Immobilie

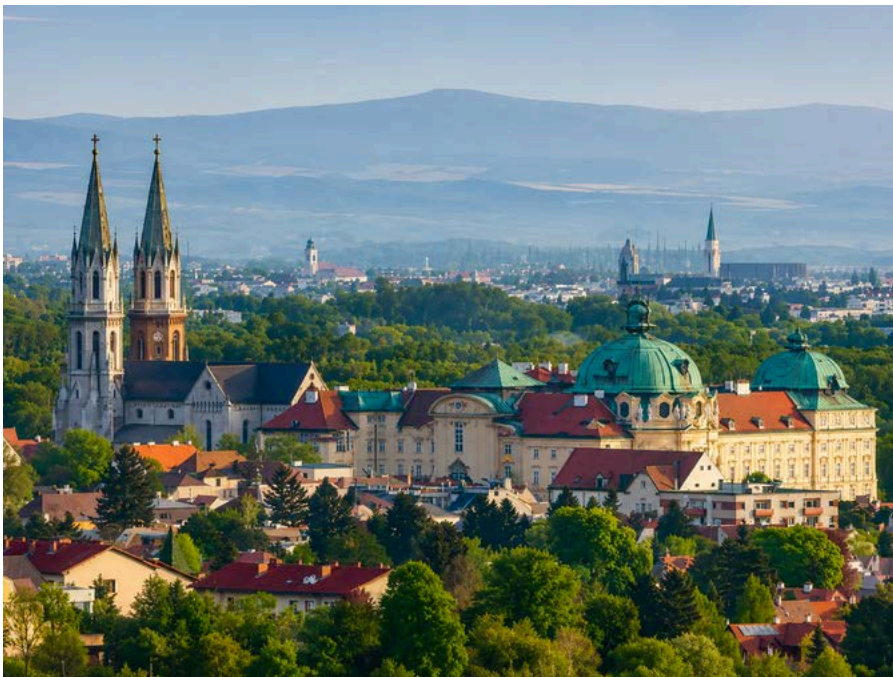
Merkmal	Details
Wohnfläche	234 m²
Nutzfläche	330 m²
Grundstück	1,052 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Garage	Doppelgarage + Einfahrt
Heizung	Pelletheizung, Warmwasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und Heizkörper
Energieausweis	C

Warum Klosterneuburg

Klosterneuburg zählt seit vielen Jahren zu den begehrtesten Wohnlagen Österreichs und verbindet auf besondere Weise Natur, hervorragende Infrastruktur und eine ausgezeichnete Anbindung an Wien.

Umgeben von Weinbergen, der Donau und den bewaldeten Hügeln des Wienerwaldes bietet die Stadt ein charmantes historisches Zentrum, ausgezeichnete Schulen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Regelmäßige Bus- und Bahnverbindungen sorgen zudem für eine komfortable und zuverlässige Anbindung an Wien.



Eine seltene Gelegenheit

Jedes Zuhause erzählt eine Geschichte. Dieses ist bereit für ein neues Kapitel.

Ob Sie nach Wien ziehen, sich ein ruhigeres Leben im Grünen wünschen oder ein Zuhause suchen, das Eleganz mit hohem Alltagskomfort verbindet – dieses besondere Haus bietet den idealen Rahmen, um Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen und die Lebensqualität einer der begehrtesten Wohnlagen Österreichs zu genießen.

