OBJEKT
60373

AKKADIA
IMMOBILIEN

RUHE. DESIGN. PRIVATSPHÄRE. EXKLUSIVES ANWESEN IN KLOSTERNEUBURG

3400 KLOSTERNEUBURG, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Nutzfläche	347,46 m²
Grundstücksfläche	1.062 m²
Zimmer	10
Bäder	3
WC	5
Abstellräume	1
Garagen	1 / 61,4 m²
Stellplätze	3
Gärten	1 / 944 m²
Balkone	1 / 4,76 m²
Terrassen	4 / 150 m²
Möblierung	optional
Beziehbar	sofort
Eigentumsform	Alleineigentum
Zustand	vollrenoviert
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett, Steinboden
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Fernblick, Grünblick
Balkon:	Westbalkon / -terrasse
Beleuchtung:	Deckenleuchten
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bidet, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Garage
Extras:	Alarmanlage, Sauna, Sicherheitskamera, Swimmingpool, Wasch- / Trockenraum, Abstellraum, Wellnessbereich, Bibliothek, Grillstelle, Außendusche, Weinkeller, Terrassennutzung

KOSTEN

Kaufpreis	2.998.000,00 €
Provision	107.928,00 € inkl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis	11.05.2027
Heizwärmebedarf	C 78 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	C 1,05

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Willkommen in einem Refugium, das moderne Eleganz und zeitlose Wohnqualität vereint. Dieses exklusive Anwesen in Klosterneuburg bietet rund 347 m² Wohnfläche auf einem über 1.000 m² großen Grundstück – ein Zuhause, das höchsten Komfort und eine Atmosphäre von Ruhe und Geborgenheit verspricht.

Das Herzstück bildet die **preisgekrönte Designküche**, die kulinarische Träume wahr werden lässt und zugleich ein ästhetisches Statement setzt. Offene Linien und großzügige **Sky-Frame-Schiebetüren und Fenster auf allen Ebenen** verbinden Innen und Außen zu einem harmonischen Ganzen. So entstehen lichtdurchflutete Räume, die gleichermaßen für familiäre Momente wie für elegante Empfänge geschaffen sind.

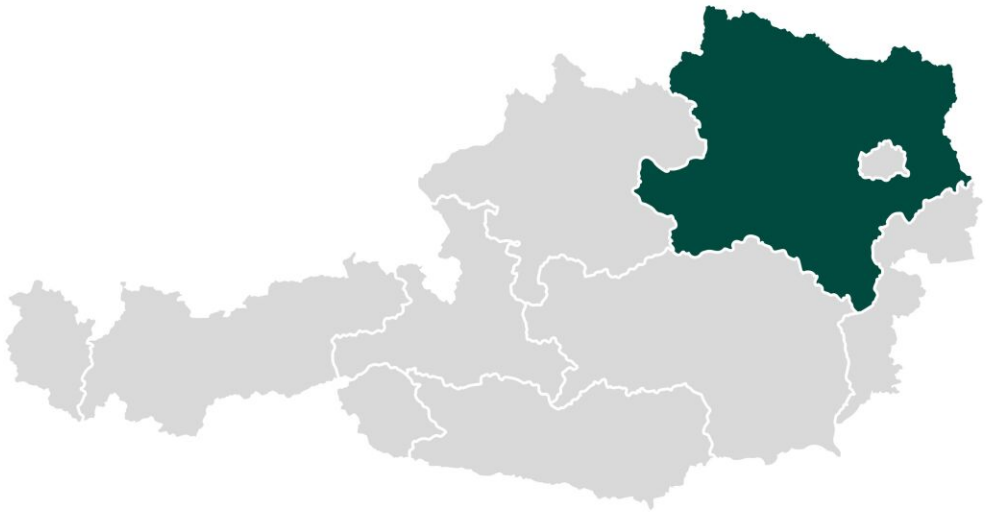
Die Ausstattung überzeugt bis ins Detail: Edle Parkett- und Steinböden, drei luxuriöse Bäder mit Badewanne, Dusche und Bidet, eine private Sauna sowie ein Wellnessbereich laden zurEntspannung ein. Ein stilvoller Weinkeller und eine Bar ergänzen das Ensemble, während der gepflegte Garten mit Swimmingpool, Poolroboter, Bewässerungsanlage und Rasenroboter das Leben im Freien zelebriert. Vier Terrassen mit Basketballkorb und Tischtennis sowie der herrliche **Weinbergblick** schaffen besondere Lebensqualität. Spots im Innen- und Außenbereich setzen stimmungsvolle Akzente, der E-Kasten wurde 2025 erneuert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türnitzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintritten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!

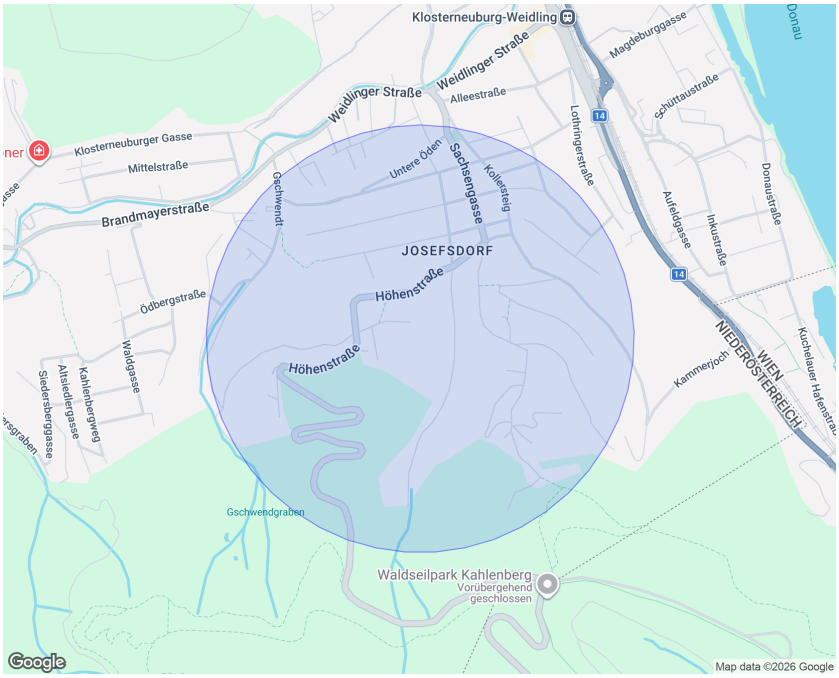


AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Die Liegenschaft in Klosterneuburg besticht durch ihre außergewöhnlich ruhige und idyllische Lage. Eingebettet in eine grüne Umgebung genießen Sie hier eine Atmosphäre, die Erholung und Privatsphäre auf höchstem Niveau verspricht. Der sanfte Charakter der Umgebung, geprägt von Natur, gepflegten Gärten und einer charmanten Nachbarschaft, macht diesen Standort zu einer wahren Oase am Stadtrand von Wien.

Trotz der Ruhe müssen Sie auf Infrastruktur nicht verzichten: Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Der historische Stadtkern von Klosterneuburg mit seinen kulturellen Highlights und kulinarischen Angeboten liegt ebenfalls nahe.
Für Natur- und Sportliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten – vom Wandern und Radfahren im Wienerwald bis hin zu entspannenden Spaziergängen entlang der Donau. Die Villa vereint somit naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe – ein idealer Rückzugsort für anspruchsvolle Menschen, die Ruhe und Lebensqualität gleichermaßen schätzen.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	4.500 m
Krankenhaus	2.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	5.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	4.000 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	4.000 m
U-Bahn	5.500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN









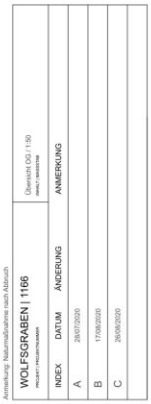


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN





AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

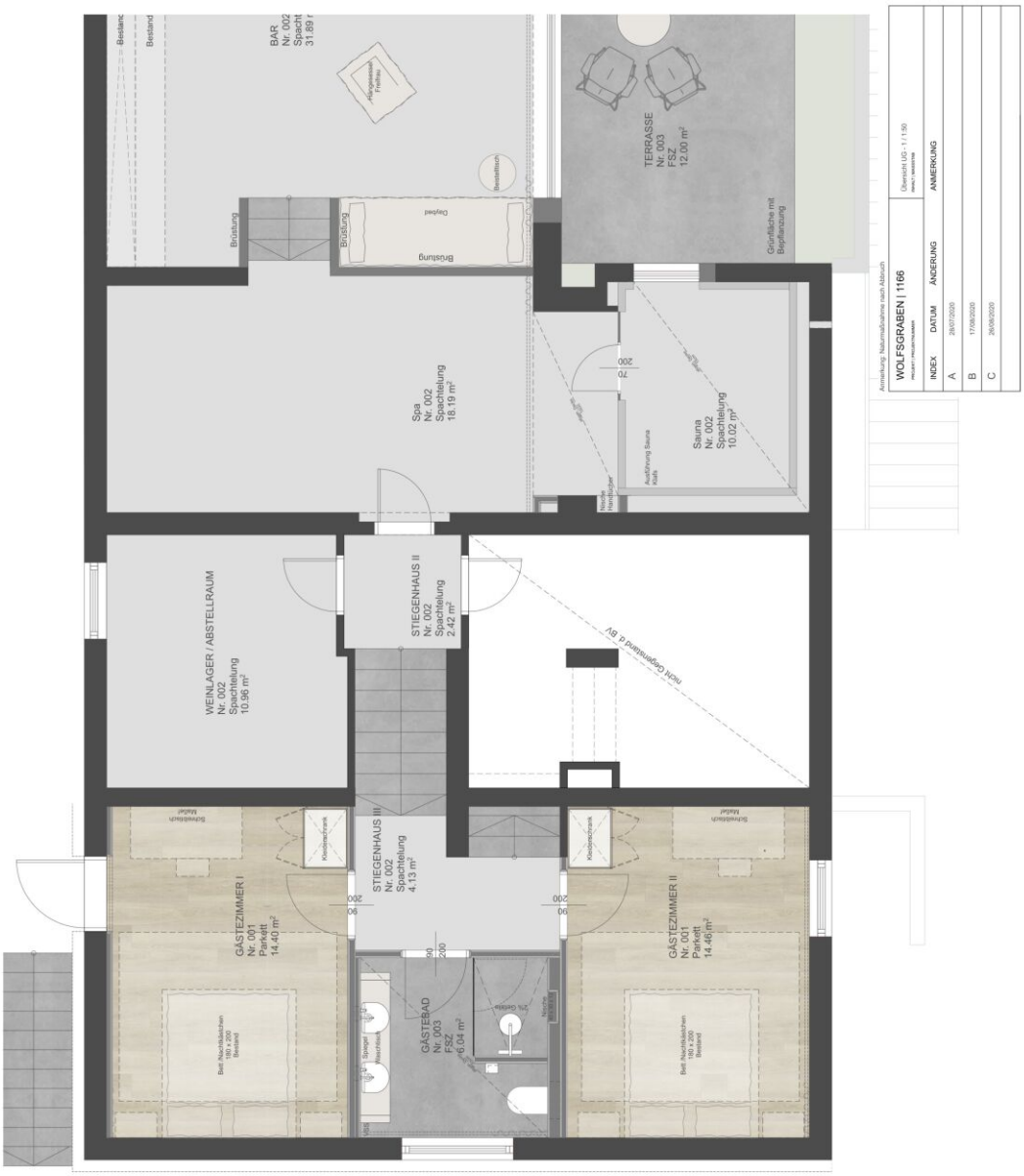
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

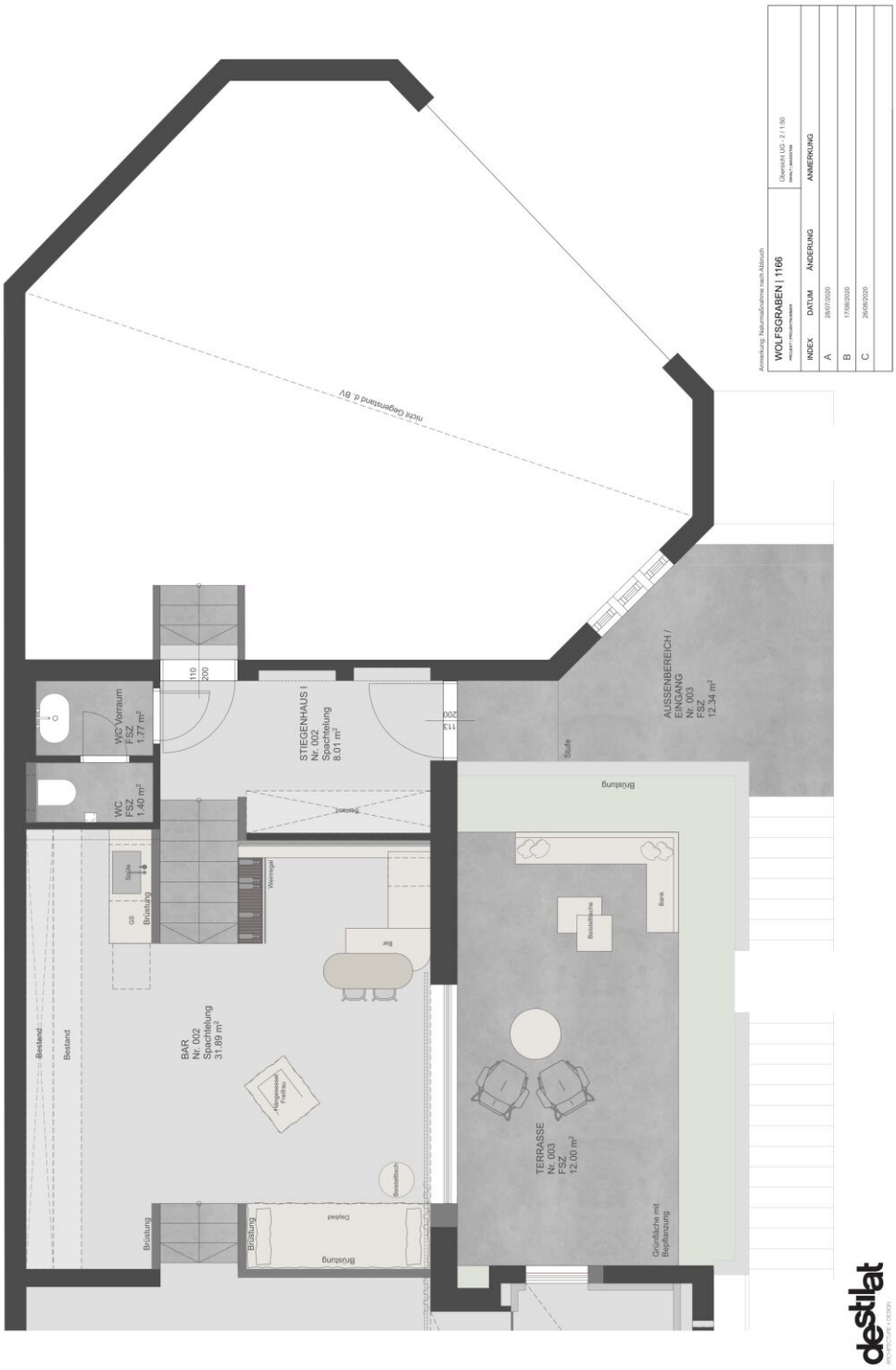
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN



KONTAKTDATEN



Herr Constantin Müller-Tyl, MSc.

+43 676 927 55 27
constantin.mueller-tyl@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.