

Provisionsfreies Neubauprojekt: Schlüsselfertige Premium – Architektenvilla in TOP-Aussichtslage



Eckdaten zum Projekt:

- Wohnnutzfläche: 261,27m²
- (UG: 104,41m², EG 82,49m², OG 74,27m²)
- Freiflächen: Gartenterrasse 52,43m², Balkon im OG 9,25m²
- Grundstücksgröße: 570m²
- Gesamtkosten: € 1.350.000,- (Grundkosten + Errichtungskosten, Ausstattung schlüsselfertig gem. Bau- und Ausstattungsbeschreibung)

Premium-Architektur

Den Käufer erwarten 7,5 Zimmer (Wohn-Esszimmer, 5 Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum, Wellness-Bereich, drei Bäder) und eine Tiefgarage für 2 Fahrzeuge mit einer Gesamtnutzfläche von 262m², eingebettet in ein traumhaft bepflanztes, uneinsehbares Grundstück (Eigengrund) mit einer Fläche von 570m².

Die Architektur entspricht höchsten ästhetischen Ansprüchen gepaart mit alltagstauglicher Funktionalität: Ausrichtung der Räume erfolgte unter Berücksichtigung der Tageszeiten und Blickachsen: Morgensonne in den Schlafräumen, Mittags- und Abendsonne in den Wohnräumen und auf der weitläufigen Gartenterrasse. Weitblick aus den Zimmern auf Klosterneuburg, Bisamberg und den Ölberg. Sogar aus der Dusche genießt man einen sensationellen Weitblick!

Bei der Raumaufteilung und -gestaltung wurde auf ein Höchstmaß an Variabilität geachtet: Ob abgeschlossener Arbeitsbereich, Gästezimmer mit eigenem Bad und getrenntem WC, Wohneinheit für ein Au-pair, alles ist in dieser Villa möglich.

Premium-Ausführung

Schlüsselfertig bedeutet bei diesem Projekt hochwertigste und überkomplette Ausstattung: Ziegel-Massivbau mit allen erdberührenden Wänden in Dichtbetonausführung. Auch sämtliche nichttragenden Wände und Zwischenwände werden massiv und nicht in Leichtbauweise ausgeführt. Es kommen ausschließlich renommierte Markenprodukte zum Einsatz. Internorm-Dreischeibenverglasung mit außenliegenden, elektrischen Raffstores und integriertem Insektenschutz. Die Raumheizung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und -kühlung ist in allen Wohnräumen selbstverständlich. Komplett ausgestattete Bäder mit großflächiger Verfliesung, inklusive Verglasungen und Badezimmermöbel, zusätzlich zur Fußbodenheizung kommen hier Handtuchheizkörper zum Einsatz. In den Wohnräumen Marken-Parkettböden und -Innentüren – ganz nach dem persönlichen Geschmack des Käufers, denn die Detail-Bemusterung erfolgt im Ausstattungszentrum des Bauträgers!

Die Terrassen sind mit Marken-Betonplatten belegt, Einfahrt und Hauszugang gepflastert. Geländer in Edelstahl mit Glaselementen. Schlüsselfertig bedeutet hier tatsächlich einziehen.

Bitte beachten Sie, dass die Abbildungen teilweise aufpreispflichtige Ausstattungsmerkmale enthalten.

Premium-Lage

TOP-Ruhelage in einer weitläufigen Wohnsiedlung am Hang des Buchbergs, umgeben von prominenter Nachbarschaft. Bekannt als „Doppelsiedlung“ am Rande des Stadtzentrums von Klosterneuburg, zeichnet sich dieses Wohngebiet im Vergleich zum Ölberg durch eine sehr gute Erschließung (Supermarkt und Busstation in Gehweite, Fahrzeitintervall im 10-Minuten-Takt) und vor allem lockere Bebauung aus. Dennoch sind es nur 3 km zum Stadtzentrum von Klosterneuburg (Stadtplatz) und 6,5 km zur Wiener Stadtgrenze. Fahrzeit mit dem PKW ins Stadtzentrum von Wien ca. 25 Minuten. Nur selten kommen in dieser exzellenten Wohnlage Grundstücke wie dieses zum Verkauf! Angesiedelt im oberen Drittel der Siedlung erwartet den Käufer überdies eine beeindruckende Aussicht, die von Ölberg über das Stadtgebiet bis hin zum Bisamberg reicht.