



#0001007399

Großzügige Villa in traumhafter Aussichtslage am Ölberg auf 1.442m² Grund!

3400 Klosterneuburg



Kaufpreis: 2.895.000,00 €

Wohnfläche: 326,00 m²

Zimmer: 8

IHR BETREUER



Bernhard Wiesner
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
bernhard.wiesner@riv.at
+43 664 60 517 517 65





BESCHREIBUNG

Exklusive Villengegend am Ölberg!

In exklusivster Villenlage am Ölberg befindet sich dieses traumhaft schöne, großzügige Anwesen auf einem Grund von rund 1442m².

Die Liegenschaft wurde 1995 unter den technisch hochwertigsten Standards in den Hang gebaut.

Die großzügige Wohn-Nutzfläche von 326m² teilt sich auf 2 Ebenen auf.

Die Villa liegt in absoluter Grünruhelage mit unverbaubarem Fernblick auf Wien und ins Tal.

Gliederung der Villa:

Obergeschoss: ca. 161m²

4 Zimmer

Bad

WC

Küche

Vorzimmer

Erdgeschoss: ca. 165m²

Heizraum

Kellerraum

3 Zimmer

Ausgang in den Garten

Fordern Sie gleich das Expose zu dieser einzigartigen Liegenschaft an, um noch genauere Details zu erfahren und kontaktieren Sie uns noch heute um Ihr Traumhaus zu besichtigen.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1995
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Carport, Garage, Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	326,00 m ²
Nutzfläche	326,00 m ²
Gesamtfläche	1.442,00 m ²
Grundfläche	1.442,00 m ²
Balkonfläche	10,00 m ²
Terrassenfläche	14,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	5
Terrassen	1
Balkone	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	2.895.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	2.895.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Einkauf

- < 500m: Interspar Gesellschaft M.B.H
- < 500m: Tischlerei Grössing
- < 1km: Fuchs Planungs- Und Einrichtungen
- < 1km: Installateur Klicka
- < 1km: Buchhandlung Und Antiquariat Franz Malota's Nachfolger Franz Stern Nfg.

Kultur & Freizeit

- < 500m: Unterer Stadtfriedhof
- < 1km: Archäologische Gedenkstätte Sankt Martin

Gaststätten

- < 500m: Backerei-Konditorei Hollander

Bildung

- < 1km: Allgemeine Sonderschule
- < 1km: NÖ Landeskindergarten Klosterneuburg, Untere Stadt
- < 1km: Volksschule
- < 1km: Neue Mittelschule

Verkehrsanbindung

- < 1km: P+R Bahnhof Unterkritzendorf



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Obergeschoss](#)

[Erdgeschoss](#)

