

**Top-Lage Sachsenviertel: Exklusives Anwesen mit atemberaubendem Ausblick aber keinem Einblick und einzigartigem Lebensgefühl
3400 Klosterneuburg, Nähe: Höhenstraße – Weidlinger Straße - Bahnhof Klosterneuburg Weidling**



Adresse: Wolfsgraben 33, 3400 Klosterneuburg

Wohnnutzfläche: ca. 286 m²

Kaufpreis: EUR 1.950.000

Zimmer: 9

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt.

Terrasse: ca. 27 m²

Monatliche Kosten für Wasser, Müll, Kanal,

Grundfläche: 4.780 m²

Grundsteuer: rd. EUR 204

Garten: rd. 1.000 m²

HWB: D 105,8 kWh/m²

Wald: rd. 3.500 m²

fGEE: C 1,69

Baujahr: 1969, Umbauten 2002 und 2014

Heizung: Zentralheizung, Kachelofen

Carport: 2 PKW-Stellplätze

Downtown Enterprise GmbH

Novaragasse 12a/1
1020 Wien
T +43 (0) 664 433 79 78
E s.essl@pratumimmobilien.at
FN 296502 h
UID-Nr.: ATU63591214
IBAN AT711200051280012978

**Uneinsehbar und einzigartig:
Mediterrane Villa mit naturnahem Lebensgefühl**

Attraktivste Wohngegend in erstklassiger Ruhelage am Rand des Sachsenviertels - uneinsehbares Naturparadies auf 4.780 m² in Hanglage mit Garten, Wald und Pool - großzügiges Wohngefühl auf 286 m² mit 9 Zimmern, Terrassen und Balkon - geeignet für Arbeiten und Wohnen – Teilung in zwei Wohneinheiten möglich - perfekte Mischung aus Natur und urbaner Nähe - Ort der Ruhe, Inspiration und Privatsphäre

Am Rand von Klosterneuburg, wo die Häuser den Hügeln weichen und der Wald langsam die Herrschaft übernimmt, liegt das großzügige Haus in Hanglage. Es steht auf einem halben Hektar Land, mit einem grünen Reich aus Föhren, Ahorn, Buchen, Sträuchern und Rasen. Der Hang fällt sanft nach Westen ab und durch die Bäume blinzelt die Sonne auf die Fassade, die im satten Terracotta-Rot erstrahlt. Auf der linken Seite glitzert das Wasser im Pool. Von der Straße aus sieht man nur Treppen, Efeu und Grün. Doch wenn Sie den Weg hinaufschreiten, empfängt Sie eine neue Welt: Sie atmen die frische Walduft und nehmen den Duft von Holz und Erde wahr, hören das Vogelgezwitscher und das Rascheln der Blätter im Wind. Sie sind zuhause, im Gleichgewicht und friedvoll verbunden mit der Natur.

Aus den oberen Stockwerken blicken Sie auf die Weingärten, beim morgendlichen Zähneputzen im Badezimmer erspähen Sie in den zum Greifen nahen Baumkronen ein flinkes Eichhörnchen und abends genießen Sie den Sonnenuntergang am Balkon. Je nach Jahreszeit bietet sich Ihnen eine wechselnde Kulisse: vom sprießenden Grün im Frühling über ein mediterranes Lebensgefühl im Sommer bis zu den bunt gefärbten Laubbäumen im Herbst. Im Winter erwartet Sie ein wohliges Heim, an dem das Knacken des Holzes im Kamin das Ticken der Zeit ersetzt.

Nur wenige Minuten trennen diesen zauberhaften Ort vom Supermarkt, der Bushaltestelle, dem Kindergarten, Lokalen und auch die pulsierende Metropole Wien ist ganz nah.

Das prachtvolle Anwesen auf einen Blick

- 4.780 m² Grundfläche mit 1.000 m² Garten, Pool (9,5 m x 3,8 m), Terrasse und rd. 3.500 m² Wald
- Einzigartiges Ziegelmassivhauses mit einer Wohnnutzfläche von rd. 286 m² erbaut 1969, Sanierungen 2002 und 2014
- 9 Zimmer auf drei Wohnebenen mit rd. 8 m² Balkon
- Architektonisch außergewöhnliche Außentreppe und Brücke zum ersten Stock, die gleichzeitig eine Terrasse vor der Sauna mit Ruheraum ist
- Liebevoll überarbeitete alte Holztüren und Holzfenster
- Böden: Eichenparkett und -dielen, Fliesen, Granit
- Extratiefe Fensterbank im Wohnzimmer – ideal als Ruhepol am Fenster mit Blick in die Baumkronen
- Moderne Küche mit Markengeräten von NEFF
- 2 Bäder eines davon mit Blick in den Wald, 3 WCs

- Sauna mit Ruheraum
- Grillplatz
- Spielplatz mit Häuschen im Wald
- Carport für 2 PKW
- Gaszentralheizung, Schwedenofen und Kachelofen
- 4 Abstellräume

Höchste Lebensqualität und erstklassige Lage

Das Refugium ist wie geschaffen für Menschen mit Sinn für das Besondere: Ob als stilvoller Wohnsitz, kreativer Rückzugs- oder Arbeitsort oder charmante Familienresidenz. In der heutigen Zeit sind eine naturnahe Lebensqualität und Ruhe der wahre Luxus. Das Refugium ist eine Heimat für gehobene Individualisten mit Ansprüchen abseits von kühler Ästhetik, neureichem Protz und oberflächlichem Scheinleben.

Die Terrasse mit Grillplatz, der erfrischende Pool, Yoga oder sportliche Aktivitäten mit Garten, die Abendstimmung mit Blick von der Terrasse nach dem Saunagang - all das bereichert künftig Ihr Leben. Ihre Kinder erleben die Natur hautnah im eigenen Waldspielplatz. Bauen Sie Ihr Gemüse, Ihre Kräuter im Garten an und beobachten Sie, wie auch Ihre Tiere das Leben im Einklang mit der Natur genießen.

Sie kaufen sich nicht nur eine Immobilie, sie erwerben ein Lebensgefühl.

Arbeiten und wohnen im Einklang mit der Natur

Das Haus lädt Menschen mit einer besonderen Beziehung zur Natur, Kreativität und Stille ein, hier zu wohnen und zu arbeiten. Die Umgebung und das Haus mit seinen unterschiedlichen Verweilplätzen ist eine Inspiration zum Schreiben, Handwerken, Malen oder Musizieren – in einer zugleich beruhigenden und anregenden Atmosphäre. Auch Homeoffice-Tage lassen sich hier fokussiert verbringen.

Im Erdgeschoss könnte eine Praxis, ein Atelier, eine Werkstatt, ein Rückzugsraum für kreative Arbeit oder einfach eine Einliegerwohnung für Kinder, Gäste, Eltern oder Aupairs entstehen. Auch wenn Sie mit Menschen arbeiten, die Heilung oder innere Ruhe suchen, bietet sich dieser Rückzugsort für Workshops, Seminare oder Gespräche am knisternden Ofen an.

Idyllische Lage mit urbaner Nähe

Die attraktive Liegenschaft liegt in absoluter Ruhelage in einer der begehrtesten Mikrolagen in Klosterneuburg am Rand des Sachsenviertels an den Hängen des Leopoldsberg.

Innerhalb weniger Gehminuten erreichen Sie

- die Stadtbushaltestelle zum Bahnhof Klosterneuburg-Weidling mit Zug- und Busverbindungen nach Wien, Tulln etc.
- Restaurants

- Volksschule und Kindergarten
- Kinderspielplatz mit Basket- und Fußballmöglichkeit

Supermärkte, Geschäfte, Ärzte, Apotheke, Schulen und Gymnasien sind sowohl öffentlich als auch mit dem Auto gut erreichbar.

Mit dem PKW sind Sie innerhalb von 15 Minuten in Wien Heiligenstadt und in 25 Minuten in 1010 Wien.

Außerdem gibt es in ganz Klosterneuburg E-Scooter und E-Bikes von Lime (Leihgeräte).

Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten

- Wanderwege und Mountainbikestrecken auf den Leopoldsberg
- 2 Rodelwiesen
- Waldseilpark über die Höhenstraße in 10 Autominuten

Sonstiges

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber.

Ansprechperson:

Mag. Sabine Essl-Kral

Mobil oder WhatsApp: 0664 433 79 78

E-Mail: s.essl@pratumimmobilien.at



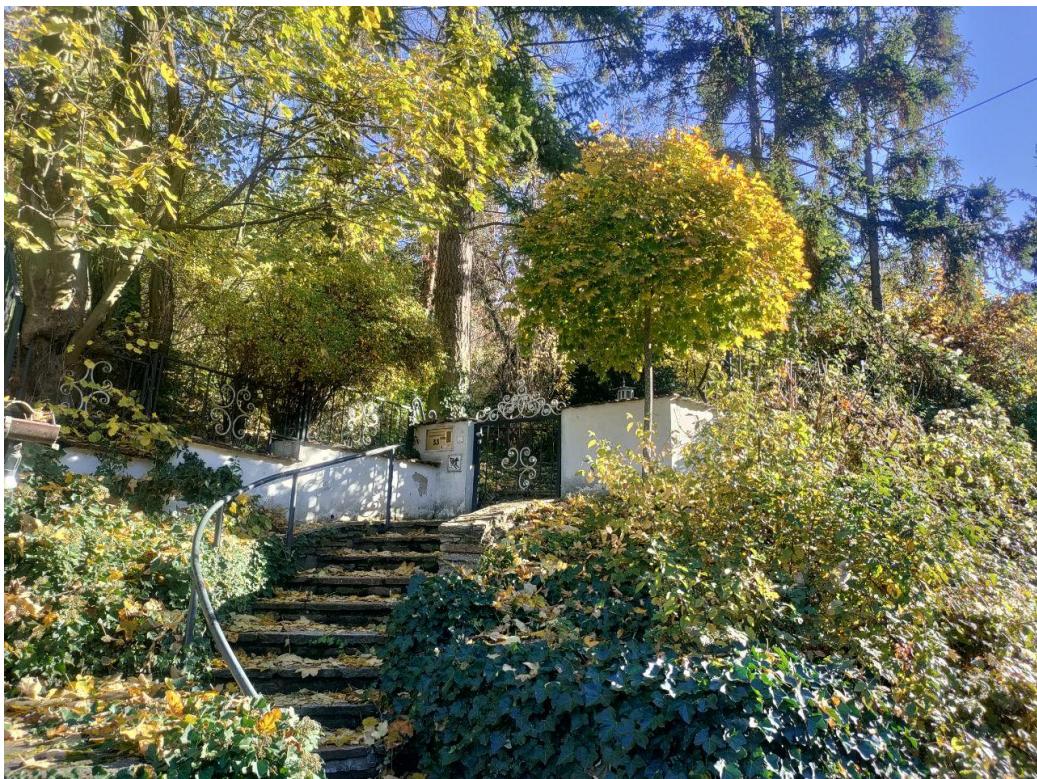
Verborgenes Juwel: Villa mit mediterranem Flair



Blick aus dem Schlafzimmer im Dachgeschoss



Architektonisch interessante Treppe als Eingang in das Obergeschoss, dient gleichzeitig als Terrasse vor dem Ruheraum der Sauna



Eingangsbereich zur uneinsehbaren Naturoase



Wohnzimmer mit Holzboden



Ruhepol mit Blick in die Baumkronen



Traumhafter Ausblick vom Balkon



Kachelofen im Wohnzimmer



Esszimmer im Obergeschoss



Schlafzimmer



Vorraum



Moderne Küche



Verandazimmer im Erdgeschoss



Badezimmer im Obergeschoss- und im Erdgeschoss

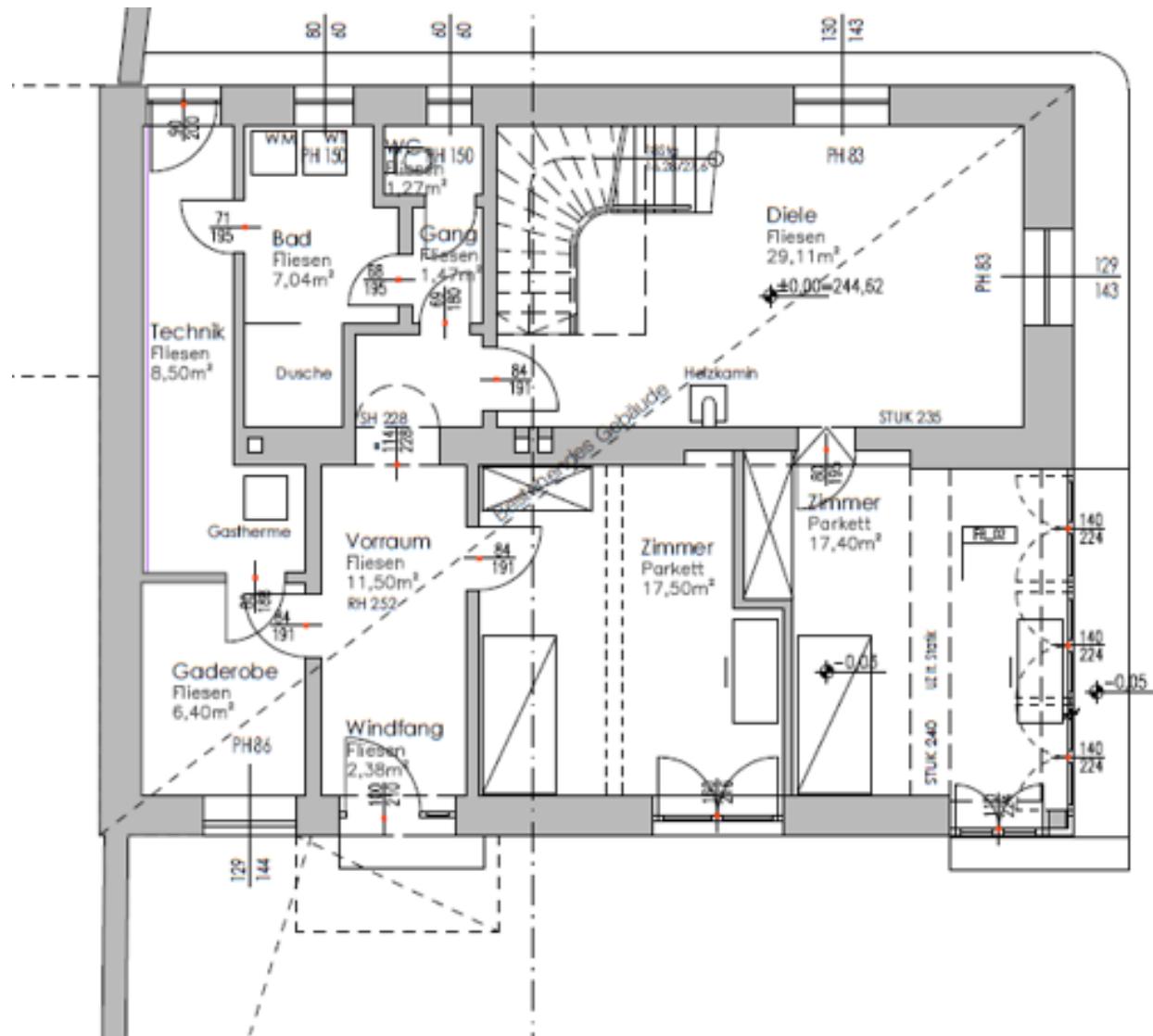




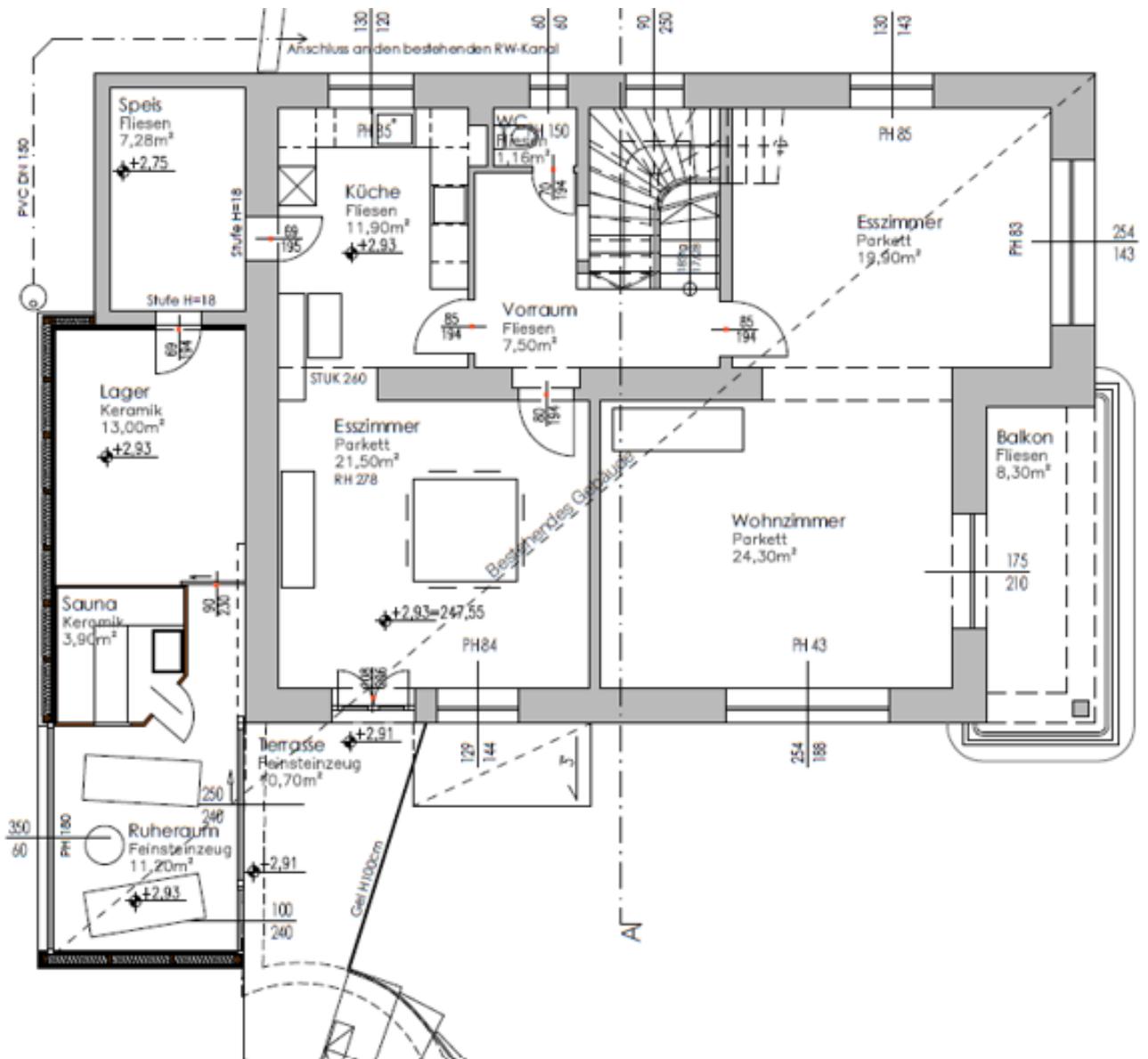


Waldspielplatz mit versteckten Häuschen

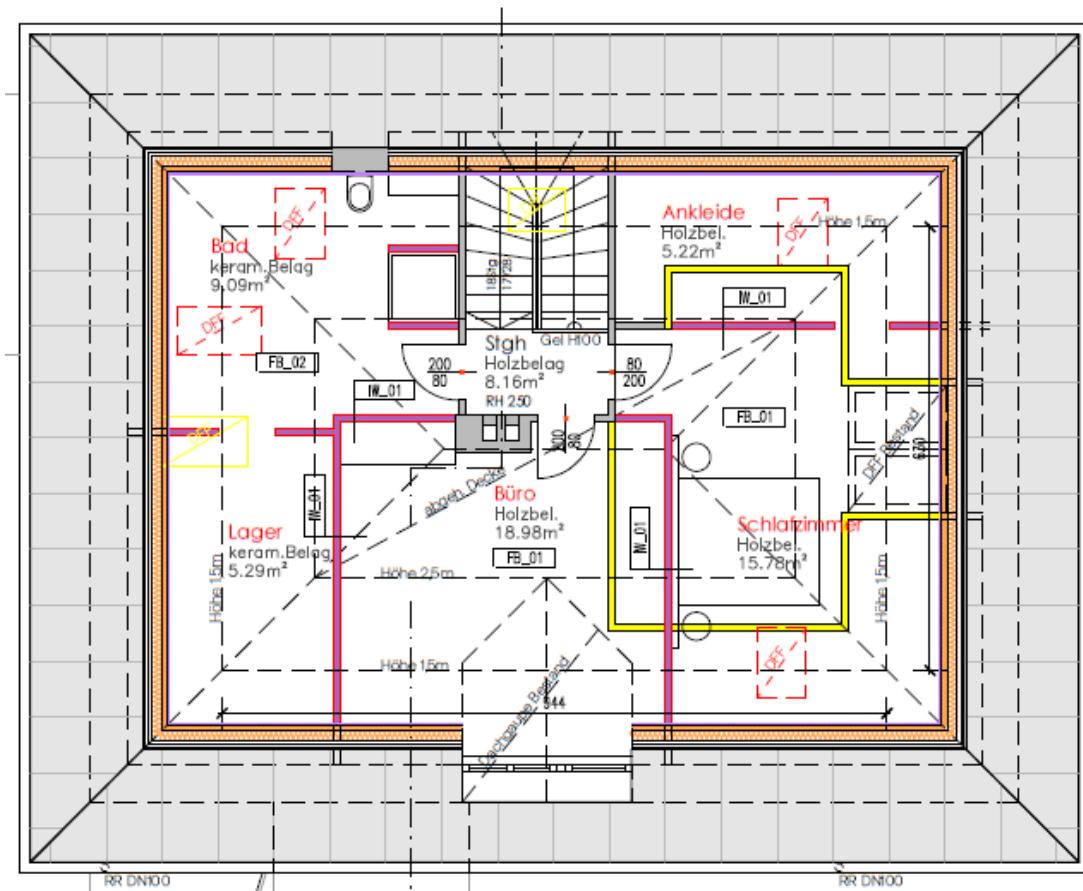
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Erstklassige Lage: ruhig und am Rand der Stadt

