

Ein Juwel aus dem 14. Jahrhundert nahe Wien

Ein Zuhause für Menschen mit
Sinn für das Besondere





Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserem Immobilienangebot.
Für weitere Fragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

Akad. IM Mag. Olga Kühhas
Geschäftsführer
OK Projekt & Verwaltung GmbH
(FN 516148t, ATU 74941726)
Weitental 34, A-3295 Lackenhof

Mobil +436766881242
E-Mail o.kuehhas@kuehhas.at
office@kuehhas.at
Web www.ok-pv.com
www.residence-weitental.com





Preis: € 2.680.000

(Immobilienpreis ohne Möbel)

Nebenkosten:

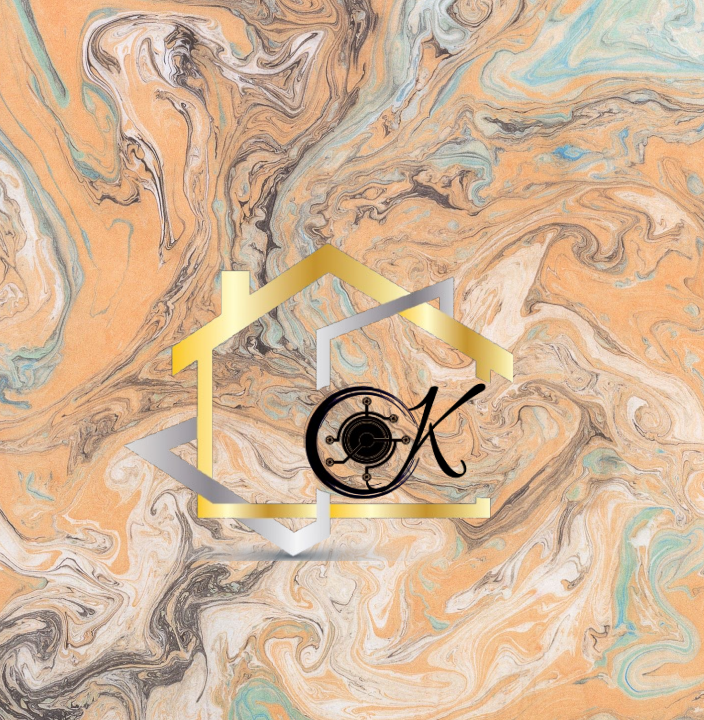
- Grunderwerbsteuer: 3.5 %
- Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht): 1.1%
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren: nach Vereinbarung
- Maklerprovision: 3,6 % inkl. USt.

Objekt: P9960K

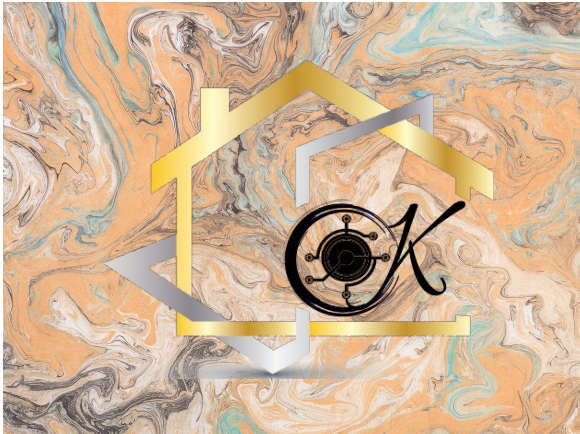
Nutzfläche ca. 1.395 m²

16 Zimmer / 6 Bäder / 6 SZ/ 5 Kamine/Wellness

Adresse: Klosterneuburg, Wasserzeile



Art der Immobilie	Herrenhaus
Zustand	Gut/sehr gut
Verfügbar	nach Vereinbarung
BK	ca. 300 €/Monat
Gesamtfläche Haus	ca. 1395,36 m ²
Grundstück	1006 m ²
Wohnfläche	ca. 845,36 m ²
Zimmer	16
Bäder	6
Terrassen	2/ ca. 120 m ²
Art der Heizung	Gas
Parken	Garage
HWB-Wert	201
HWB-Klasse	F



Wohnen mit Geschichte: Burg Ledererhof

Majestätisches Anwesen im Herzen Klosterneuburgs

Gewölbedecken, Steinmauern, Kamin – ein Haus wie kein anderes

Wo mittelalterliche Substanz auf Wohnqualität von heute trifft

Ein Ort mit Seele und imposanter Architektur

Privater Innengarten mit Blick auf die prachtvolle Fassade

Villa mit eigenem Wellnessbereich: Sauna, Pool & Fitness

Beschreibung

Die historische Villa "Burg Ledererhof" befindet sich an der geschichtsträchtigen Wasserzeile in Klosterneuburg. Dieser Standort wurde erstmals im Jahr 1339 dokumentiert und beherbergt seitdem das prachtvolle Gebäudeensemble des Ledererhofs. Im späten Mittelalter umfasste der Ledererhof mehrere Gebäude, die als Produktionsstätten für Lederer und Färber dienten, deren Handwerk eng mit der Nähe zum Wasser verbunden war.

Diese majestätische Immobilie verbindet historische Architektur mit modernem Komfort und bietet beeindruckende, gut erhaltene Räumlichkeiten. Zu den Highlights zählen hohe Gewölbedecken, robuste Steinmauern und -böden sowie ein Kaminzimmer, das eine behagliche Atmosphäre schafft. Ein abgeschiedener Innengarten bietet eine grüne Oase mit Blick auf die detailreich verzierte Fassade und die alte Stadtmauer.

Das Erdgeschoss empfängt seine Besucher mit einem großzügigen Vorraum, der mit einem automatischen Boden-Türöffner ausgestattet ist. Es folgt ein helles, geräumiges Empfangszimmer mit direktem Zugang zum Garten und dem Wellnessbereich, der eine Sauna, ein Schwimmbad und einen Fitnessraum umfasst. Zusätzlich gibt es verschiedene gewölbte Räume, die vielseitig genutzt werden können, inklusive eines gemütlichen Stüberls.

Das Obergeschoss bietet eine Küche und ein Esszimmer mit Zugang zu einer großen Terrasse, ein Kaminzimmer, ein Büro, fünf Schlafzimmer und fünf Bäder. Ein charmantes Studio-Apartment mit eigenem Eingang erweitert das Raumangebot.

Das Dachgeschoss, mit einer Deckenhöhe von über drei Metern und einer Fläche von über 400 Quadratmetern, bietet enormes Potenzial und kann vollständig zu zusätzlichem Wohnraum umgestaltet werden.

Entdecken Sie den Ledererhof, eine Immobilie, die historischen Charme mit modernem Wohnkomfort ideal verbindet.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im Stadtzentrum, alle Infrastruktureinrichtungen, einschließlich Bahnhof und Busbahnhof, sind zu Fuß erreichbar.





EG	423,24 m²
Sauna	11,5
Schwimmbad	105,42
Dampfbad	1,65
Fitnessraum	23,40
VR	31,91
VR	3,00
WC	1,85
Halle	41,7
Keller	38,23
Keller	43,11
Keller	45,00
Hausarbeitsraum	26,93
Heizraum	17,16
Garage	32,38
Zwischengeschoß	14,62 m²
Stüberl	14,62





OG 407,5 m²

Bibliothek	31,8
Kinderzimmer	15,29
Studio	27,28
Bad	6,13
Gard.	4,16
Bad	3,63
Gard.	2,95
Halle	64,51
Speisezimmer	32,20
Gang	19,37
SZ	28,76
Gard.	15,66
DU	2,04
WC	2,80
Bad	29,76
Gästezimmer	21,58
Bad	3,63
Gard.	2,95
Zimmer	30,94
Bad	3,23
VR	2,28
Spielzimmer	18,54
Gäste-WC	2,09
VR	4,56
Küche	31,47
Gang	19,37





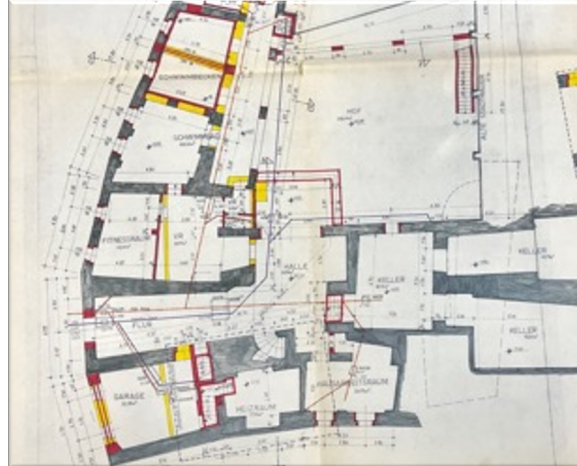
Dachgeschoß ausbaufähig	ca. 430 m ²
Terrasse	120,24 m ²
- Küchenterrasse	77,54
- Obere Terrasse	42,70
Hof	233,10 m ²
Nutzfläche	ca.1.395 m ²



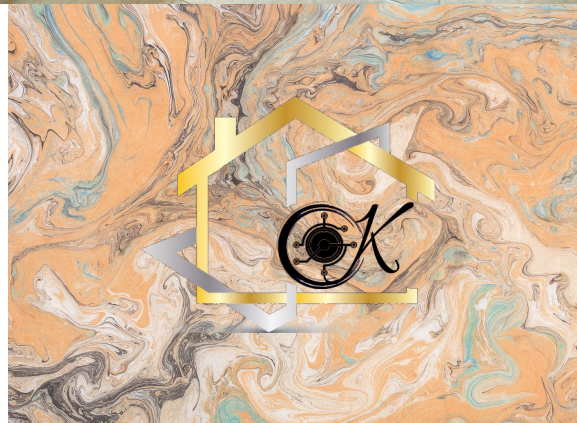
Charme, Atmosphäre & Architektur

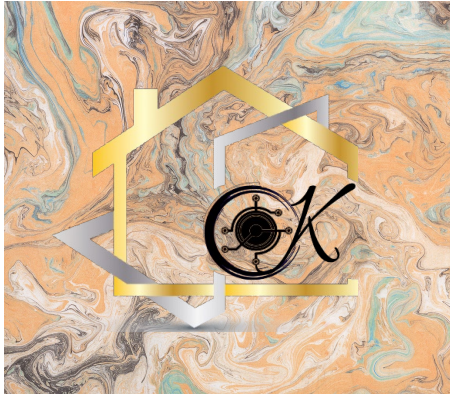
Gewölbedecken, Steinmauern, Kamin – ein Haus wie kein anderes

Wo mittelalterliche Substanz auf Wohnqualität von heute trifft



Leben wie in einer Burg – mit modernem Komfort







Raum & Potenzial

- Über 400 m² Dachgeschoss: Raum für Visionen
- Großzügigkeit auf drei Ebenen – plus Ausbaureserve
- Fünf Schlafzimmer, fünf Bäder,
- Studio-Apartment: Platz für alles
- Ein Anwesen für große Pläne
- Historie mit Zukunft: Dachgeschoss voller Möglichkeiten

Majestätisches Anwesen

im Herzen Klosterneuburgs



