

## **Exklusive Architektenvilla zur Miete: Weitblick und absolute Ruhe**



**Objektnummer: 1638**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	637,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.396,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Gesamtmiete</b>	8.900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.567,00 €
<b>Kaltmiete</b>	8.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	333,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

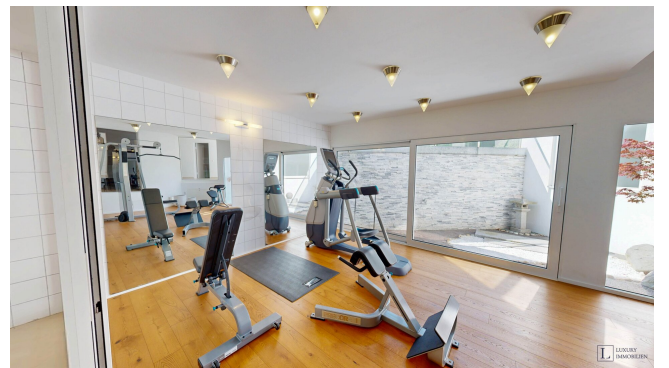
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Shved**

Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2

















L LUXURY  
IMMOBILIEN



L LUXURY  
IMMOBILIEN

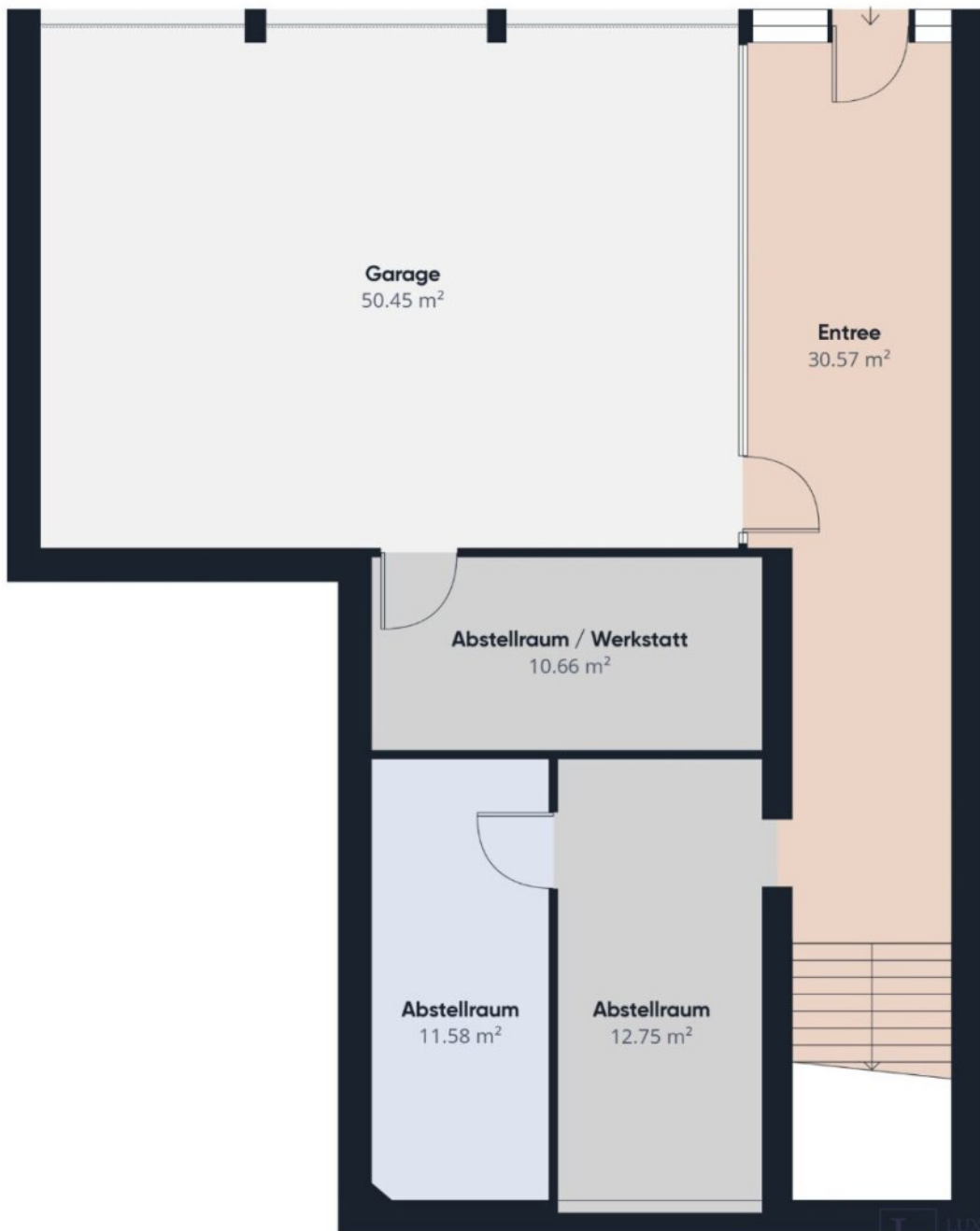


L LUXURY  
IMMOBILIEN

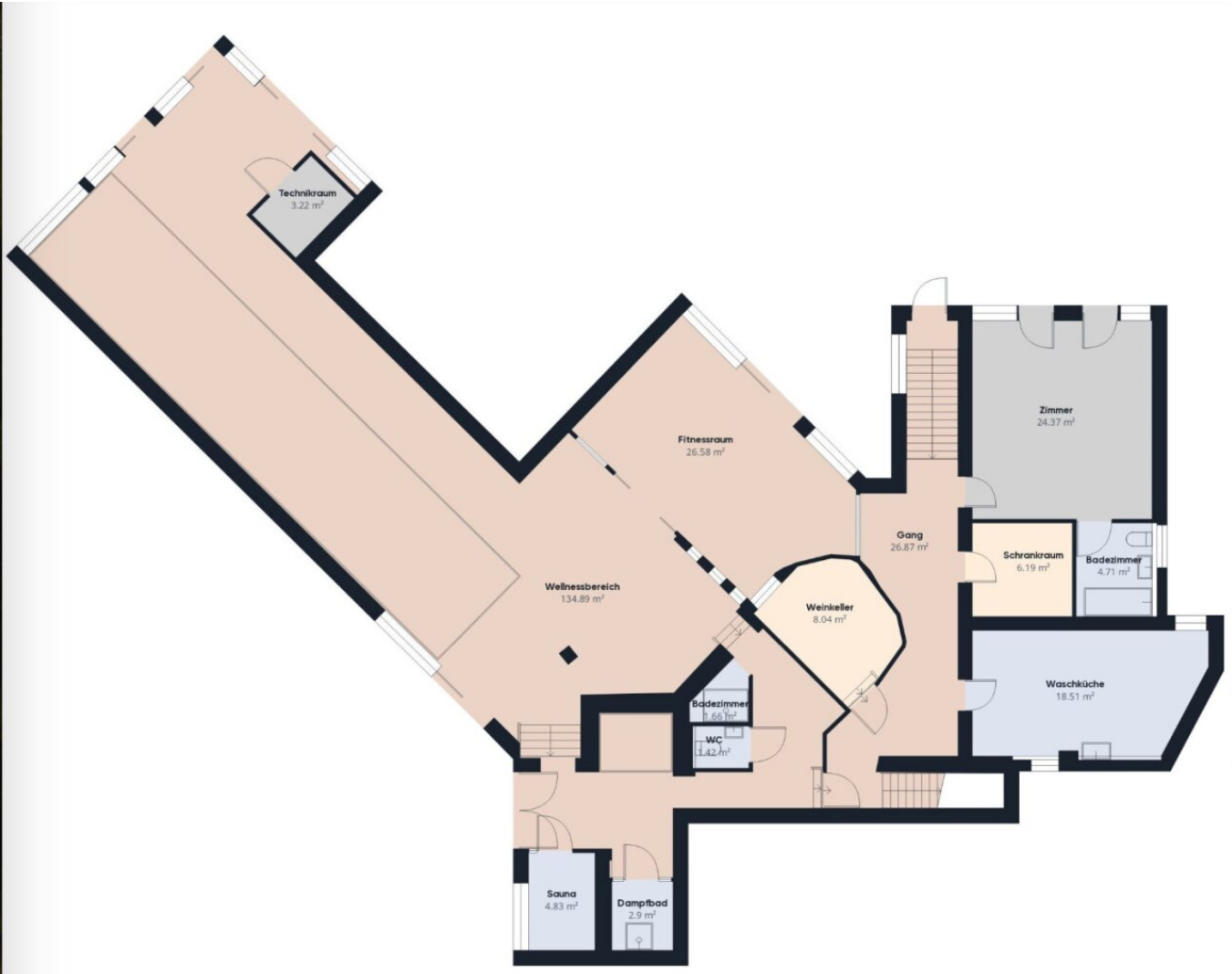




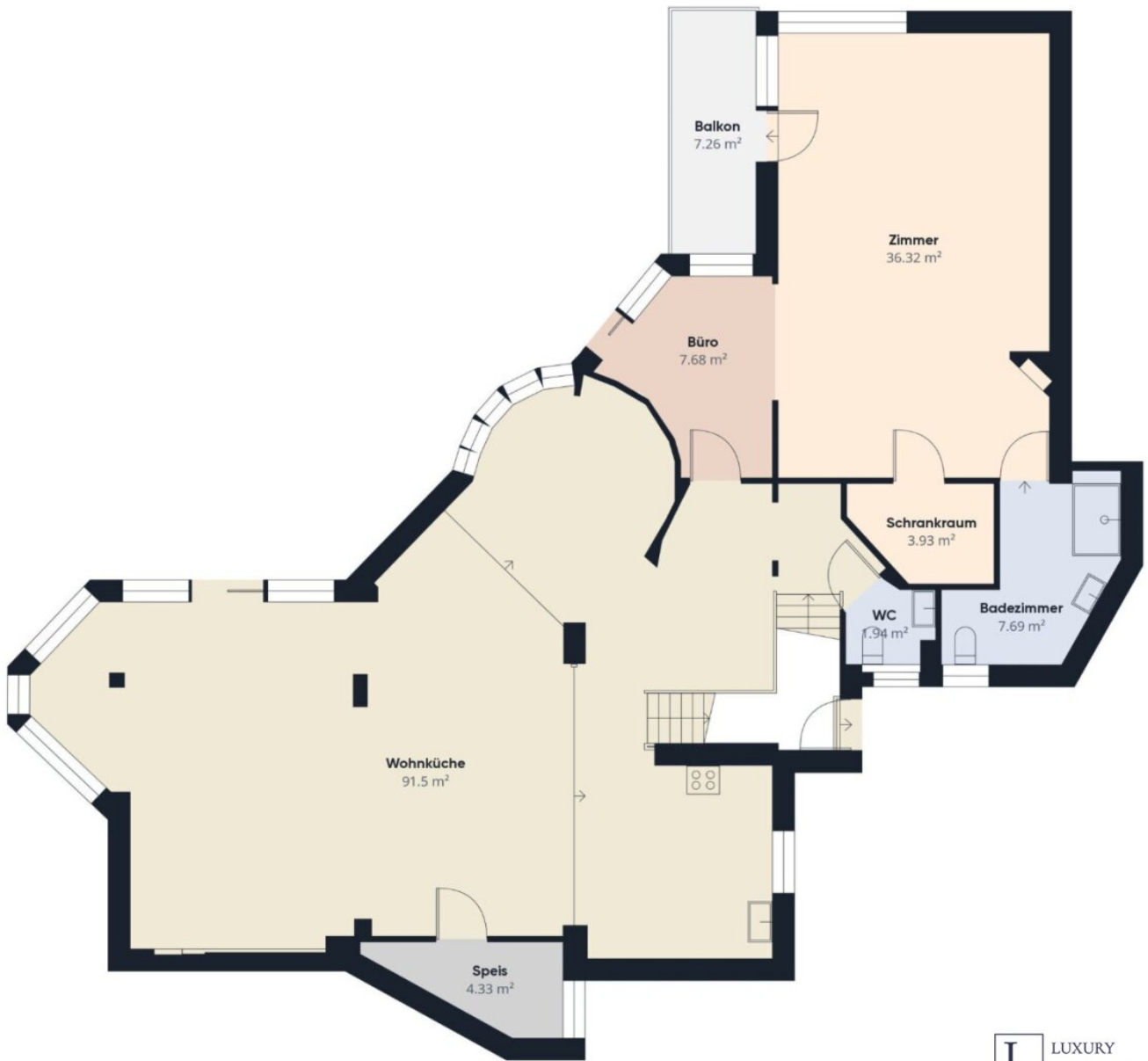




Stock -1



Stock 0



Stock 1



Stock 2

## Objektbeschreibung

In exklusiver Lage hoch über Klosterneuburg erwartet Sie diese moderne Architektenvilla mit beeindruckender Aussicht auf Wien und die umliegenden Hügel. Die Immobilie bietet großzügige Wohnflächen auf mehreren Ebenen sowie einen stilvoll gestalteten Außenbereich mit Terrasse, Garten und Pergola.

Im Inneren erwarten Sie ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Wintergarten, mehrere Schlafzimmer, ein Masterbereich mit Büro, Bad und Ankleide sowie ein separater Gästebereich. Das Highlight bildet der luxuriöse Wellnessbereich mit Indoor-Pool, Sauna, Dampfbad und Fitnessraum.

Ein Ort, der Ruhe, Komfort und Lebensqualität vereint – ideal für Familien oder anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Raum, Design und eine naturnahe Umgebung legen.

### Highlights:

- Wohnfläche auf drei Ebenen mit ca. 1.613 m<sup>2</sup> Grundstück
- Indoor-Pool, Sauna, Dampfbad, Fitnessraum
- Offenes Raumkonzept mit viel Tageslicht
- Garage für 3 Autos + Außenstellplätze
- Beste Wohnlage in Klosterneuburg mit Blick auf Wien
- Sehr gute Verkehrsanbindung & Infrastruktur

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
U-Bahn <9.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap