

**Exklusive Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern in Top-Lage -
Wohnen & Arbeiten in Bestlage von Weidling -
ZWEITBEZUG.**



Objektnummer: 3906

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	157,06 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	25,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	2.699,40 €
Kaltmiete (netto)	2.230,00 €
Kaltmiete	2.454,00 €
Betriebskosten:	224,00 €
USt.:	245,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wa

ANOBIS IMMOBILIE
Biberstraße 3, Top 4
1010 Wien

T +43 1 356 00 21
H +43 664 601 05 16
F +43 (0)1 356 00 21

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur





















IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilienreuhänder



Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

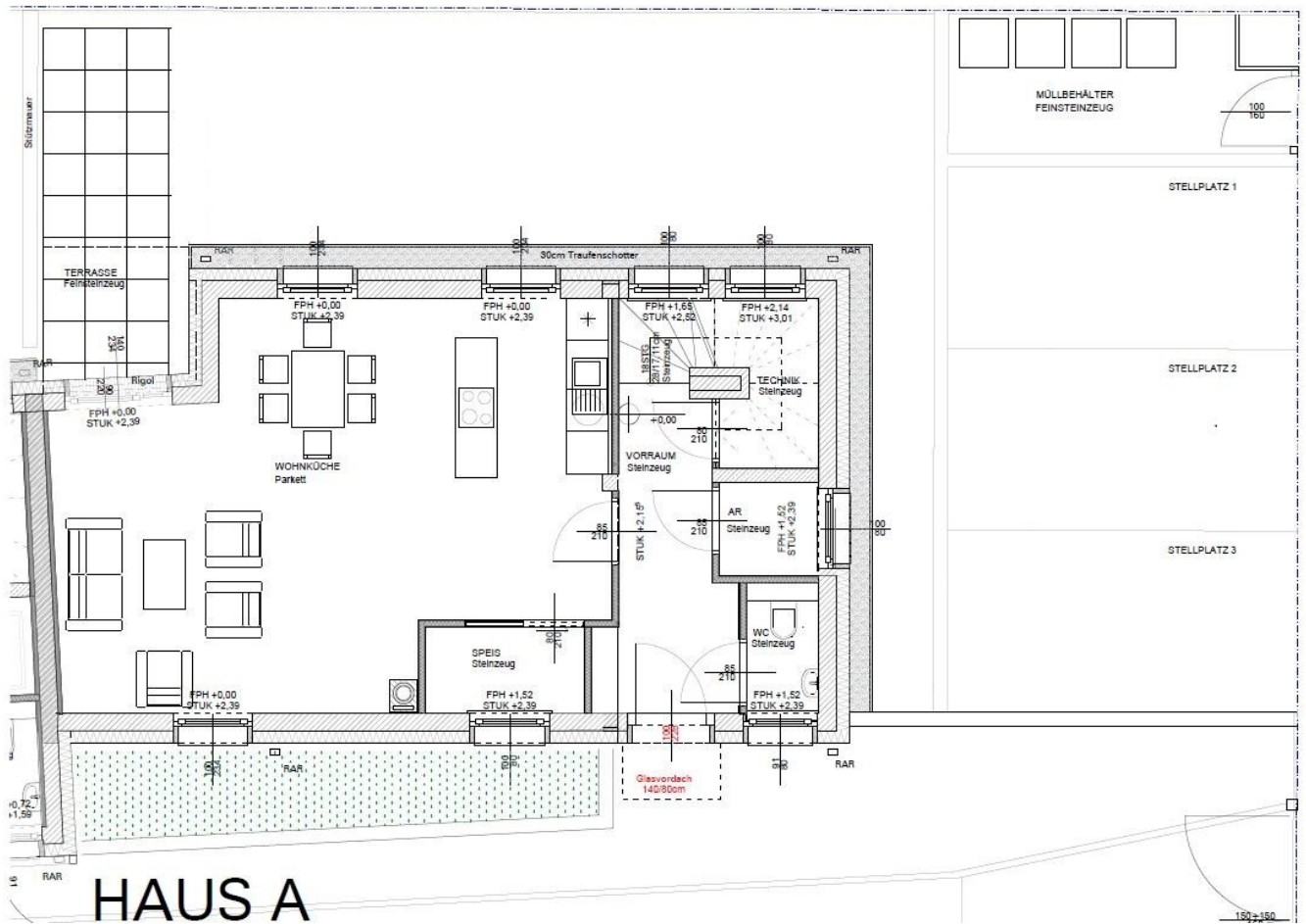
Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort

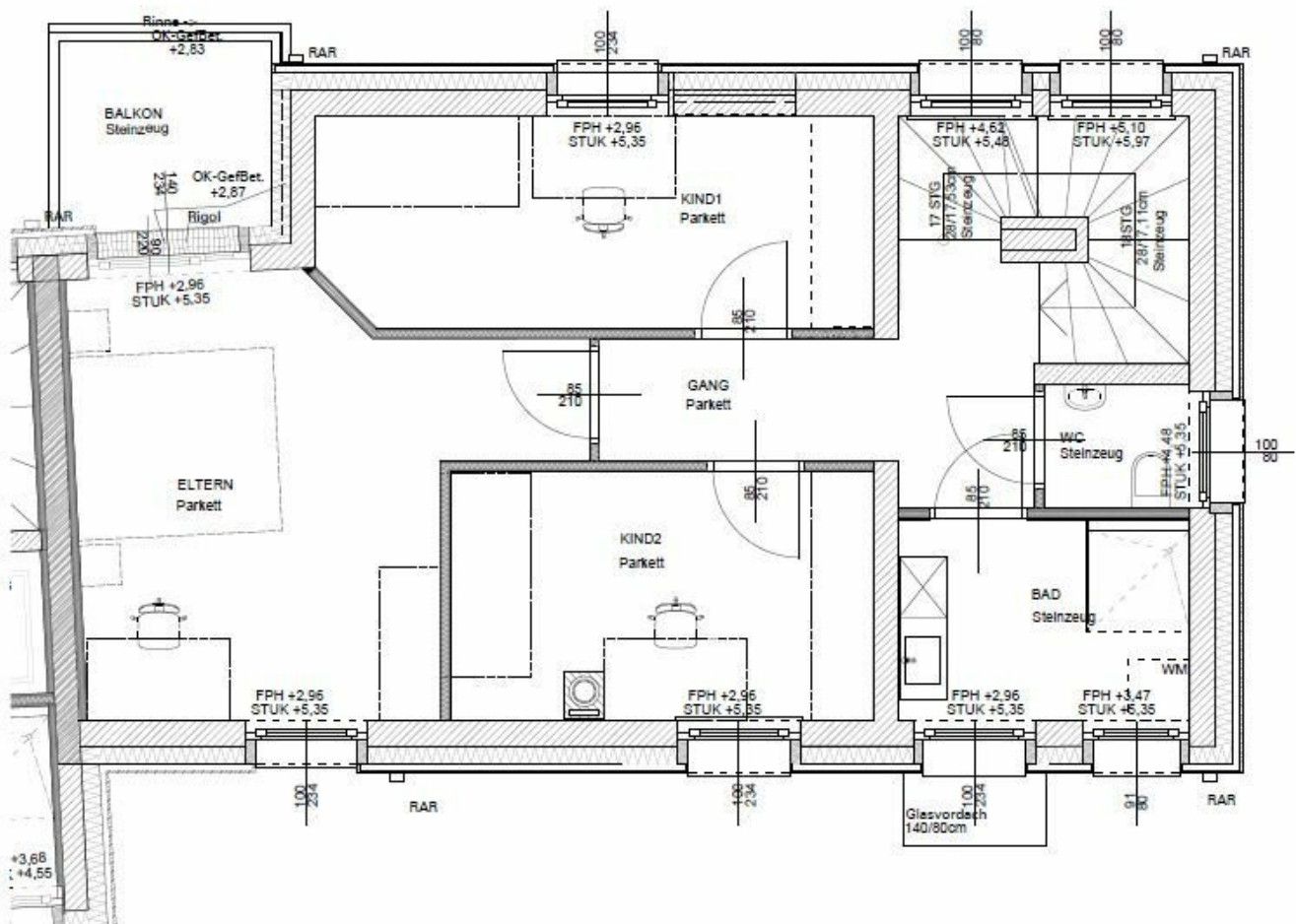
AT01007403
Treuhänder-Nummer

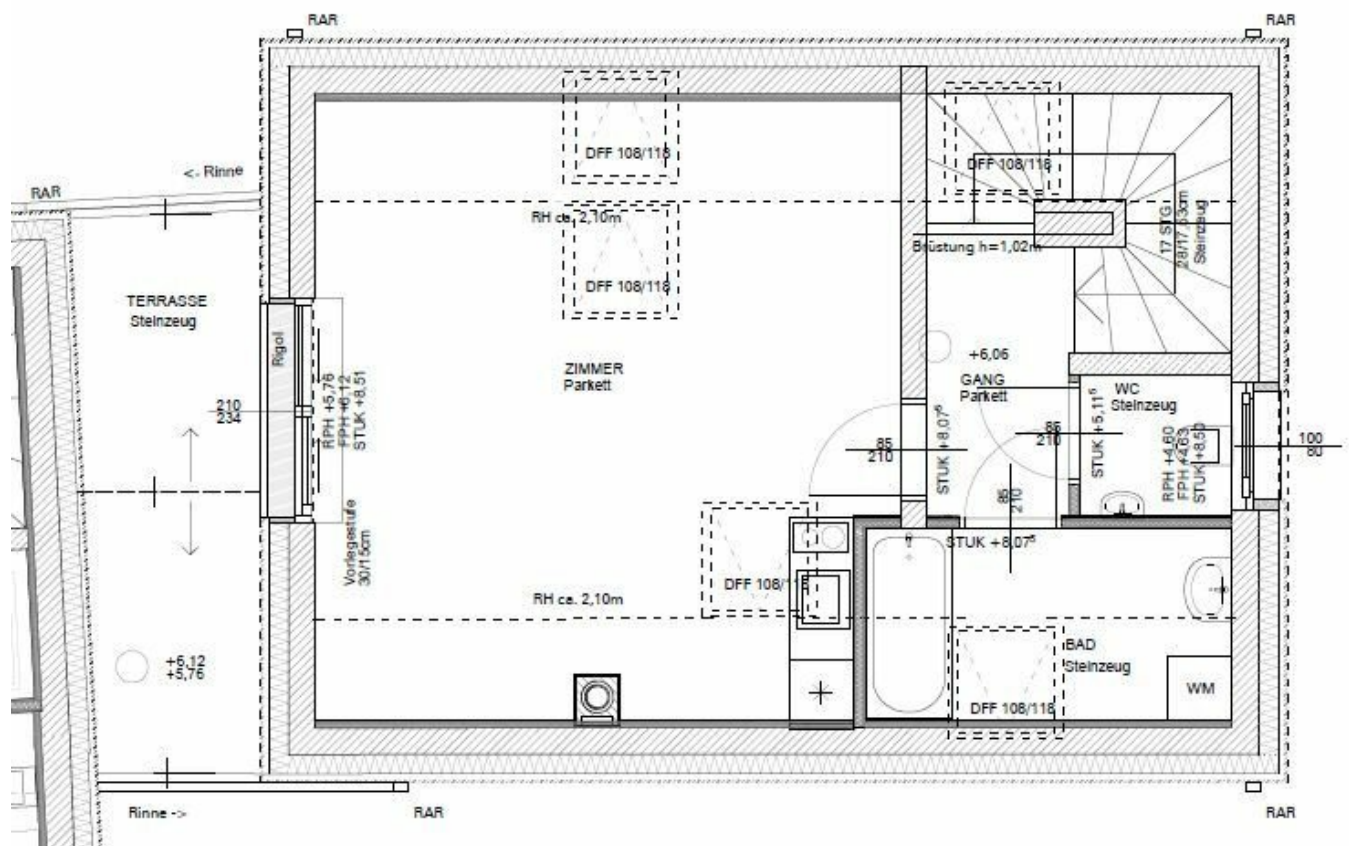
46762v
Firmenbuchnummer

gültig bis
12/2025









Objektbeschreibung

In absoluter Bestlage von Weidling zwischen dem Weidlingbach und den Weinbergen des Stiftes Klosterneuburg gelegen steht eine Doppelhaushälfte im ZWEITBEZUG zur Vermietung.

Die Doppelhäushälfte in dieser exklusiven Lage mit traumhaftem Blick ins Grüne bietet auf 3 Ebenen - mit Wohn-/Küche, 4 Zimmern, 2 Bädern und 3 WCs sowie Terrasse, Balkon, Dachterrasse und Garten - reinsten Wohnkomfort. Das Dachgeschoß ist hierbei so konzipiert, dass es als **eigenständige Wohneinheit** oder auch **als eigenes Büro bzw. Home-Office perfekt den Anforderungen an den neuen Lebens- und Berufsalltag** entspricht. - *Wohnen & Arbeiten - alles in einem und doch getrennt!*

Ausgezeichnete Wohn- & Lebensqualität.

Weidling bietet eine hervorragende Wohnqualität mit dörflichem Charme und liegt zugleich in unmittelbarer Nähe zur Bundeshauptstadt Wien. In nur ca. **15 Fahrminuten erreicht man das Zentrum Wiens**. Natur pur versprechen die schönen, bewaldeten Hügel und Berge rund um Weidling wie der Biosphärenpark Eichenhain, ein 3.800 ha großer Naturpark, der Buchberg, der Leopoldsberg, oder der Kahlenberg.

Trotz der herrlichen Ruhelage sind Nahversorger und öffentliche Verkehrsmittel zu Fuß schnell erreicht. Einkaufsmöglichkeiten von Bäcker über Supermarkt, Trafik bis Bank, Ärzte, Apotheken, gute Schulen & Kindergärten bieten Lebensqualität pur in dieser von vielen Einfamilienhäusern geprägten Gegend. Zahlreiche Winzer und ihre ausgezeichneten Weine haben Klosterneuburg weit über die Grenzen bekannt gemacht. Die Heurigen sind ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt.

Die Raumaufteilung.

EG:

>>> Vorraum

>>> Separates WC mit Handwaschbecken - Villeroy & Boch

>>> Abstellraum bzw. begehbare Garderobe

>>> Technikraum

>>> Wohn/Essbereich mit moderner Tischlermaß-Küche mit Kochinsel und integrierter Speiß sowie Ausgang auf die Terrasse

>>> Terrasse von der Wohnküche begehbar

>>> Garten, auch von außen mit eigenem Zugang begehbar

1.OG:

>>> 3 Schlafzimmer, eines davon mit Ausgang zum Balkon

>>> Badezimmer mit Villeroy & Boch Waschtisch, Dusche und Waschmaschinenanschluss

>>> Separates WC mit Handwaschbecken - Villeroy & Boch

>>> süd-westseitiger Balkon

DG - als separate Wohneinheit bzw. Büro konzipiert:

>>> Wohnbereich mit Anschlüssen für eine Küchenzeile

>>> Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne und Waschmaschinenanschluss

>>> Separates WC mit Handwaschbecken - Villeroy & Boch

>>> Dachterrasse mit Wasseranschluss

TOP-Ausstattung im ERSTBEZUG.

- Tischlermaßgefertigte Einbauküche mit Kochinsel und modernsten Markengeräten von Siemens bestehend aus Kühl-Gefrier-Kombination, Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler und Blanco-Abwasch
- Badezimmer mit Villeroy & Boch Waschbecken, bodengleicher Dusche mit Rainshower, Handtuchtrockner und Waschmaschinen-Anschluss

- Badewanne im Badezimmer DG
- Spürandloses WC mit Handwaschbecken - Villeroy & Boch
- Eichendielenböden gebürstet und geölt
- Edles Feinsteinzeug im Format 60 x 60 cm in den Sanitärbereichen
- Elektrische Außenraffstores bei allen Fenstern und Terrassentüren
- Innentüren mit einer Höhe von 210 cm
- SAT-Anschlüsse in Wohnzimmer und in allen Schlafzimmern
- Luft-Wärme-Pumpe mit Warmwasserspeicher als Fußbodenheizung ausgeführt inkl. eigener Entkalkungsanlage
- Video-Gegensprechanlage
- Möglichkeit im Wohnzimmer einen Schwedenofen anzuschließen
- Außergewöhnliche Dach-Fassadengestaltung

Ein **zugeordner PKW-Abstellplatz** befindet sich vor dem Doppelhaus und ist **im Mietpreis inkludiert**.

Weitere Parkmöglichkeiten gibt es in der Seitenstraße/Sackgasse.

Die Verrechnung von Heizung und Strom erfolgt direkt mit den jeweiligen Energie-Lieferanten.

Lage & Infrastruktur.

- Mit dem Auto ist man in 10-15 Minuten im Herzen von Wien.
- **Sport & Freizeit vor der Haustüre:** Spazieren, Flanieren oder Laufen entlang der Allee neben dem Weidlingbach - Naturpark Eichenhain - Radwege, Mountainbike-Strecken bis zum Wienerwald - Strandbad Klosterneuburg - Happyland: Klosterneuburgs sportliches Zentrum für Familien, Sportbegeisterte und Erholungssuchende - Tennisclubs
- **Gute Infrastruktur:** Hofer in der Brandmayerstraße, Bäcker, Trafik, Fischspezialitäten bei der Agnesbrücke sowie Spar, Billa, Fleischhauer, Bäcker und Bank am Weidlinger Bahnhof
- **Kulinarik & Wein:** Für Genießer stehen in der Umgebung gemütliche Restaurants und Wirtshäuser bereit – einige davon erreichen Sie auch bequem zu Fuß. Weingärten und Buschenschanken in Klosterneuburg laden zum gemütlichen Verweilen ein.
- **Ausbildung:** Der Kindergarten Weidling und die Volksschule sind fußläufig entfernt. Der Schulbus führt zum Bundes-/Realgymnasium IB World School.
- **Gute ärztliche Versorgung** durch niedergelassene Ärzte - wie z.B. ein praktischer Arzt in der Klosterneuburger Straße - sowie das Spital Klosterneuburg

Öffentliche Anbindung.

Den Weidlinger Bahnhof und die S-Bahn Richtung Wien erreichen Sie mit dem Rad entlang des Weidlingbaches oder Sie nutzen den Stadtbus, um bequem Ihre Einkäufe zu tätigen. Der Stadtbus/Bus bringt Sie mit 1x umsteigen auch zur U-Bahn U4 Station „Heiligenstadt“.

- Bus 401/241 in 18 Minuten bei der U4 Heiligenstadt
- Schnell-Bahn-Station Weidling
- Stadtbusse

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass zwischen dem Abgeber der Immobilie und der vermittelnden Immobiliengesellschaft ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis besteht.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

[+43 664 601 05 165](tel:+4366460105165)

a.wagner@anobis.at

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilienangebote finden Sie auf anobis.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <5.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap