

**Provisionsfrei! Direkt vom Eigentümer: charmante Villa mit  
7 Zimmern + Pool in Klosterneuburg**



**Objektnummer: 922**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3400 Klosterneuburg              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 180,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 180,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 180,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 3                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 45,53 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,40                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.950,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.950,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.950,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



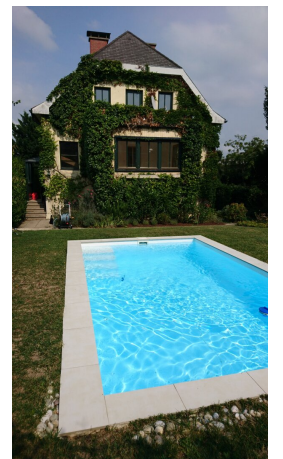
**Alexandra Hardt**

Die Immobilien GmbH  
Mittelstraße 14











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Stadt Klosterneuburg, einem Ort, der nicht nur für seine Schönheit, sondern auch für seine hervorragende Lebensqualität bekannt ist. Diese charmante Villa mit einer großzügigen Fläche von 180 m<sup>2</sup> bietet Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Rückzugsort, um sich wohlfühlen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Mit sieben lichtdurchfluteten Zimmern ist dieses gepflegte Haus ideal für Familien, die Wert auf Raum und Komfort legen. Jedes Zimmer bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Büro oder Spielzimmer. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie sich jederzeit zurückziehen können, während die großen Fenster viel Tageslicht hereinlassen und eine einladende Atmosphäre schaffen.

Die rund 180 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche plus Nebenräume verteilen sich optimal auf 3 Ebenen.

Im Souterrain befinden sich zwei Wohnräume und eine Dusche plus WC. Dieser Bereich eignet sich bestens für eine Gästewohnung/Au Pair oder für ältere Kinder/Jugendliche, die ihren eigenen Bereich schätzen. Daneben befinden sich ein Abstellraum und der Raum für die Haustechnik. Hier steht bereits auch eine Waschmaschine, die bei Bedarf von den jetzigen Mietern erworben werden kann.

Im Erdgeschoß liegen ein Wohnzimmer, ein Esszimmer samt Kamin, eine Küche und ein WC. Vom Veranda-Zimmer haben Sie einen wunderbaren Blick auf den Garten und den Buchberg.

Im Obergeschoß befinden sich zwei Schlafzimmer, das Badezimmer mit Wanne und extra Dusche sowie ein abgetrenntes WC. Von hier gelangt man auch auf den Dachboden, der als zusätzlicher Lagerraum genutzt werden kann.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten, der Ihnen nicht nur einen Ort der Entspannung bietet, sondern auch Platz für kreative Ideen und unvergessliche Familienmomente. Genießen Sie laue Sommerabende auf der Terrasse, während Sie den Blick auf den Garten schweifen lassen. Hier wird jeder Tag zum Erlebnis, sei es beim Grillen mit Freunden oder beim Spielen mit den Kindern.

Für die monatliche Miete von insgesamt 2.950,00 € erhalten Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Lebensraum, der Ihre Ansprüche an modernes Wohnen erfüllt. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Klosterneuburg wartet auf Sie!

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und

sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/>

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 <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap