

## **Haus in Grünruhelage und 330 m2 Garten**



**Objektnummer: 1990/79**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kahlenbergweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	144,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	330,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 185,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,06
Gesamtmiete	2.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.400,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marc Slomovits**

Vienna Housing Service  
Negerlegasse 2









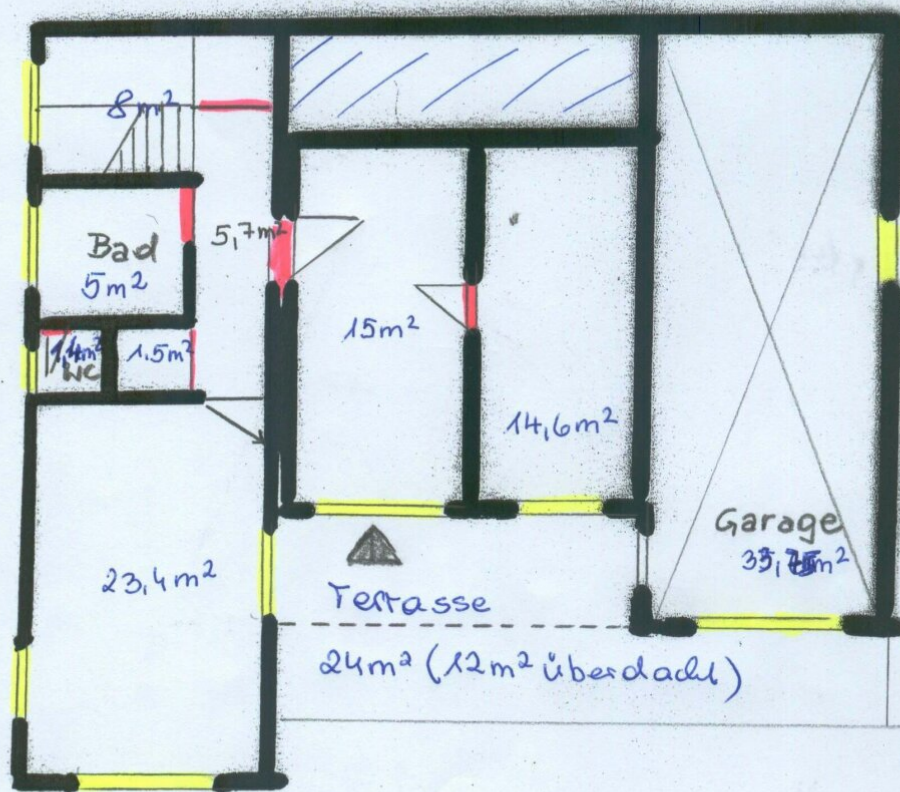








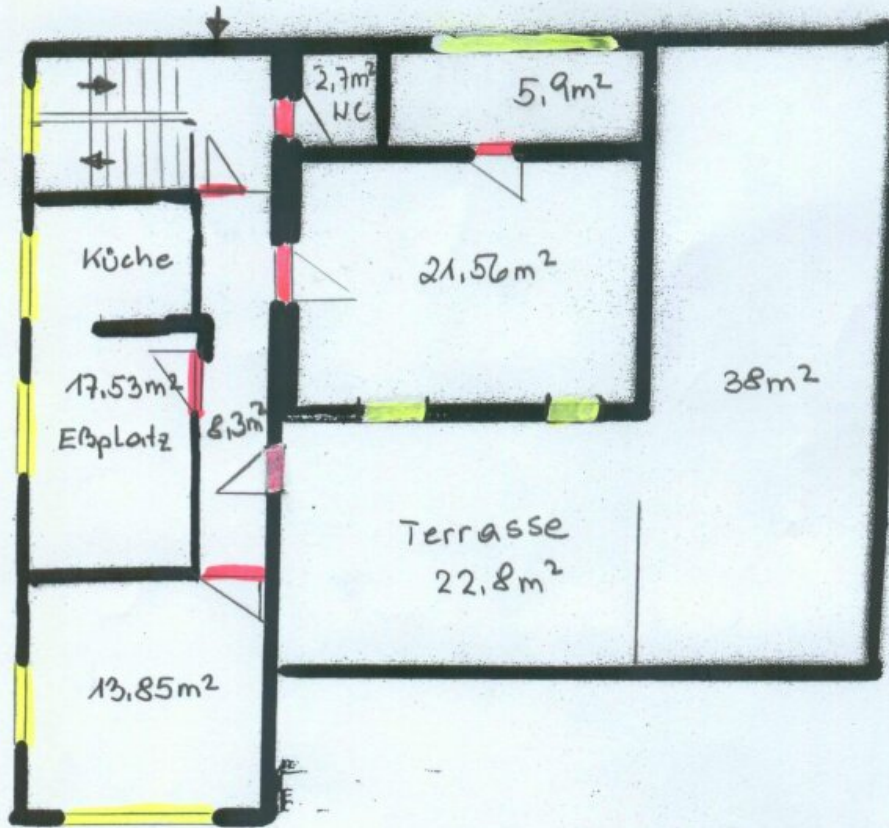




∴ Erdgeschoss:  $74.6\text{m}^2$



Haus Danubiastraße 41  
Kbbg. Weidling



Obergeschoss: 69,54m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: 74,6m<sup>2</sup>

Obergeschoss: 69,54m<sup>2</sup>

Garage: 33,75m<sup>2</sup>

Terrasse: 60m<sup>2</sup>

Haus Wohnfläche: 144m<sup>2</sup>

Grund: 520m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus liegt in ruhiger **Grünlage von Klosterneuburg Weidling** und bietet einen schönen Ausblick sowie ein angenehmes Wohnumfeld. Die Liegenschaft verbindet naturnahes Wohnen, großzügige Außenflächen und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Die Gesamtwohnfläche beträgt **rund 144 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Wohnebenen**. Ergänzt wird das Raumangebot durch mehrere Terrassen, einen gepflegten Garten sowie eine großzügige Garage.

Das Haus verfügt insgesamt über vier Zimmer und ein zusätzliches Kabinett, eine Einbauküche mit Geräten und Essplatz, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Duschbad mit WC sowie ein separates WC. Mehrere Abstell und Nebenflächen sorgen für praktische Staumöglichkeiten und eine funktionale Nutzung des Hauses.

Die Terrassen und der Garten sind auf mehreren Ebenen angelegt und bieten sowohl sonnige als auch geschützte Aufenthaltsbereiche. Eine Terrasse ist direkt dem Wohnbereich zugeordnet, eine weitere Terrasse ist über das Obergeschoss zugänglich. Zusätzlich befindet sich vor dem Hauseingang eine teilüberdachte Terrasse, die den Eingangsbereich angenehm erweitert.

Zur Liegenschaft gehört eine große Garage mit Funkgaragentor, die neben einem Fahrzeug auch Platz für zusätzlichen Stauraum bietet. Ergänzend steht eine kleine Garten Gerätehütte zur Verfügung.

Die Ausstattung umfasst eine Gas Zentralheizung, Parkett und Fliesen als Bodenbeläge sowie eine Wasserenthärtungsanlage. Das Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet eine solide, zeitlose Ausstattung.

Das Haus wird ab sofort auf drei Jahre befristet vermietet. Bei beiderseitigem Interesse ist eine Verlängerung des Mietverhältnisses möglich.

Die Lage in Klosterneuburg Weidling überzeugt durch ihre ruhige Grünlage, den schönen Ausblick und die Nähe zur Natur bei gleichzeitig guter Anbindung an Wien.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

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 <750m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.750m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <2.250m

Höhere Schule <5.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.250m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.250m

U-Bahn <5.750m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap