

## Neubau-Haus mit Garten nahe Wien – THE TREELINE



**Objektnummer: 5174**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

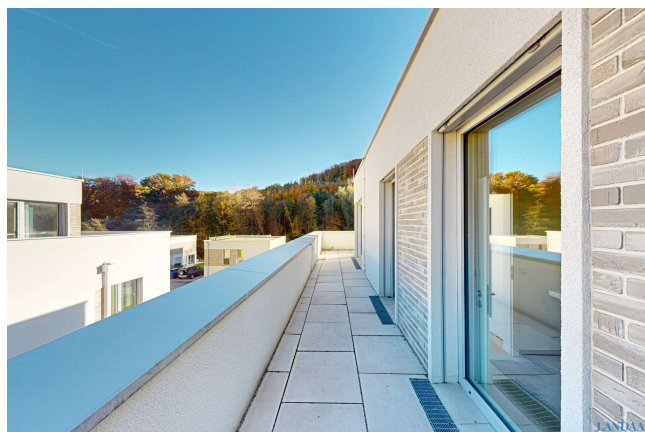
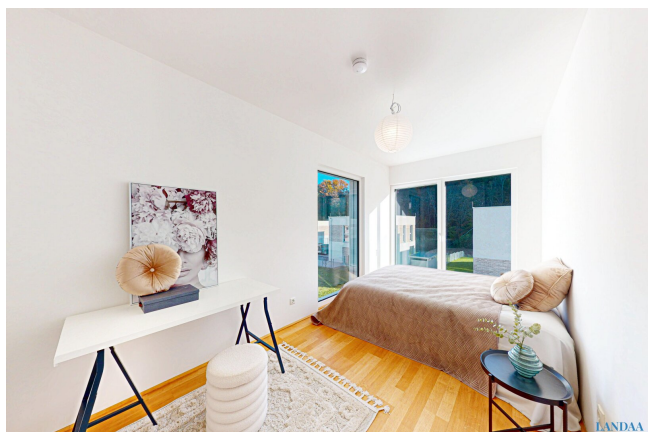
|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Adresse                       | Hintersdorfer Straße    |
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 3400 Klosterneuburg     |
| Baujahr:                      | 2024                    |
| Zustand:                      | Erstbezug               |
| Alter:                        | Neubau                  |
| Wohnfläche:                   | 127,25 m²               |
| Nutzfläche:                   | 127,25 m²               |
| Zimmer:                       | 5                       |
| Bäder:                        | 2                       |
| WC:                           | 3                       |
| Terrassen:                    | 2                       |
| Garten:                       | 132,60 m²               |
| Heizwärmebedarf:              | B 54,70 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,75                 |
| Gesamtmiete                   | 3.158,98 €              |
| Kaltmiete (netto)             | 2.794,00 €              |
| Kaltmiete                     | 3.158,98 €              |
| Betriebskosten:               | 364,98 €                |
| Provisionsangabe:             |                         |

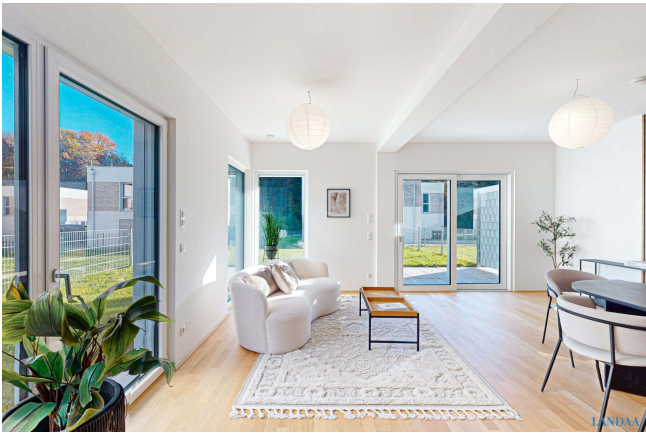
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Feza Velicangil**

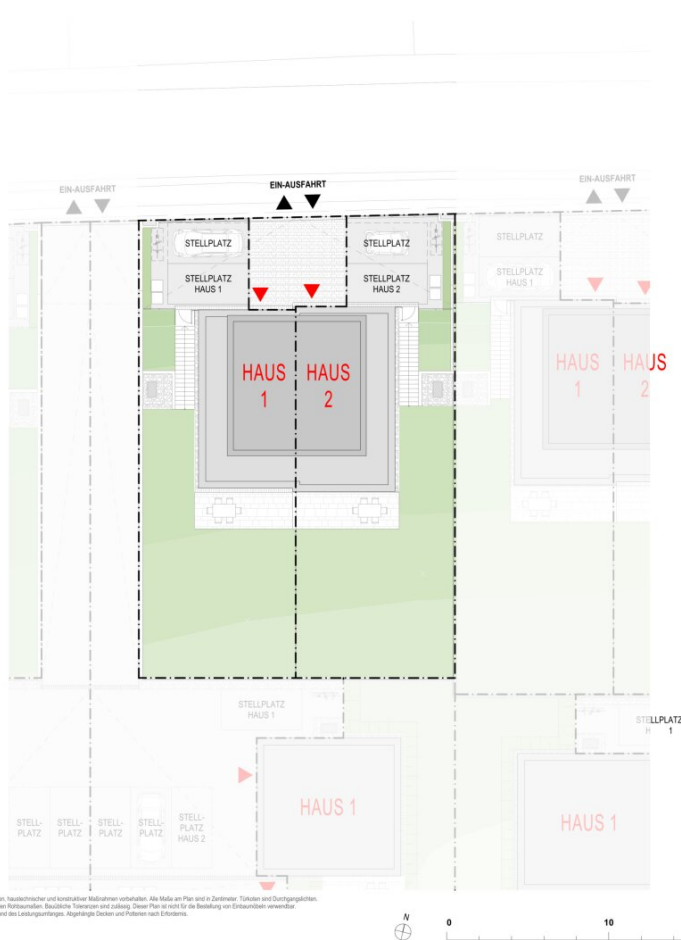












Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Behördenanfragen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimetern. Flächen- und Durchgangswerte. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Liegen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bautechnische Angaben sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bebauung von Erbbaurechten verwendbar. Bitte bei Änderungen vor dem Bauantrag die Höhenangaben mit dem Eigentümer abstimmen. Die Höhenangaben sind nur zur Orientierung angegeben und sind nicht Gegenstand des Leistungsangebotes. Abgehängte Decken und Fußböden nach Einbau.

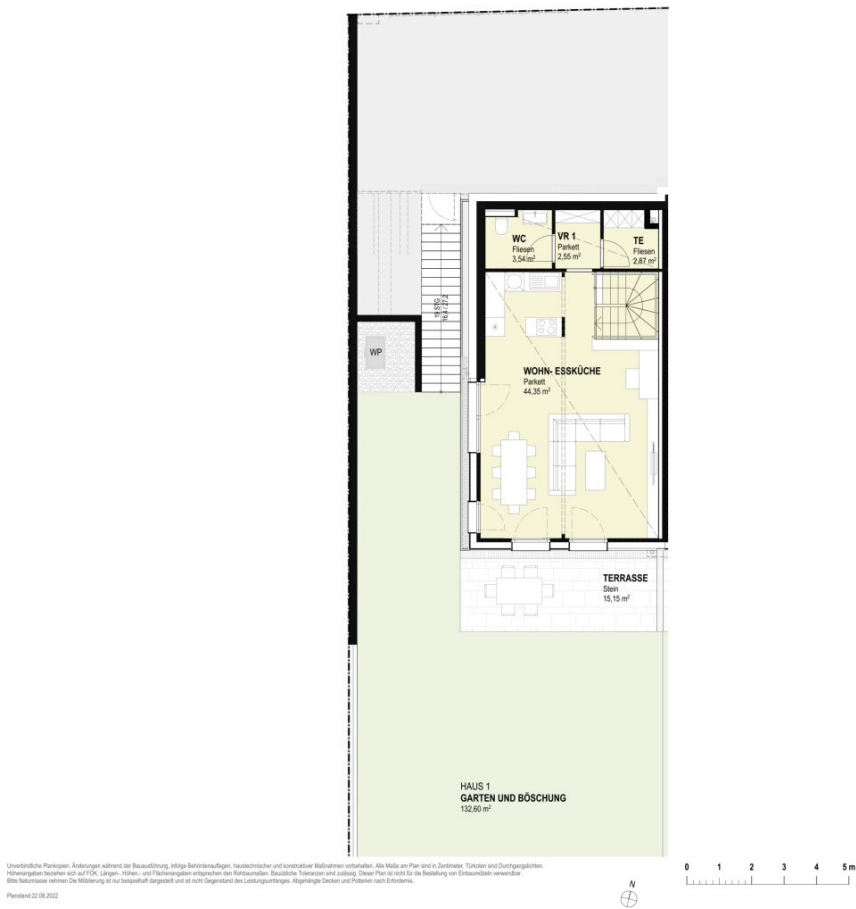
Planstand 22.08.2022

HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

HINTERSDORFER STRASSE 31G  
LAGEPLAN



LANDAA



HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

## HINTERSDORFER STRASSE 31G HAUS 1 GRUNDRISS EG

|                |           |
|----------------|-----------|
| WOHNNUTZFLÄCHE | 127,25 m² |
| TERRASSE       | 27,11 m²  |
| STELLPLATZ     | 25,00 m²  |
| EIGENGARTEN    | 132,60 m² |



LANDAA



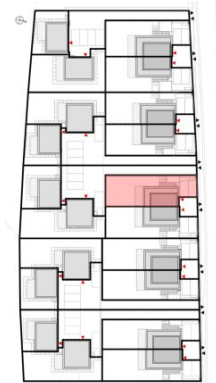
Unveränderte Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, mögliche Behinderungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Flächen und Durchgangswerte.  
Maßstabangaben beziehen sich auf FDK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauteile, Terrassen und andere. Dieser Plan ist nicht für die Beibehaltung von Einbauten verwendbar.  
Alle Maße sind in Meter. Die Maßstabangabe ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsvertrages. Abgebildete Details und Flächen nach Einbauten.

Planstand 22.08.2022

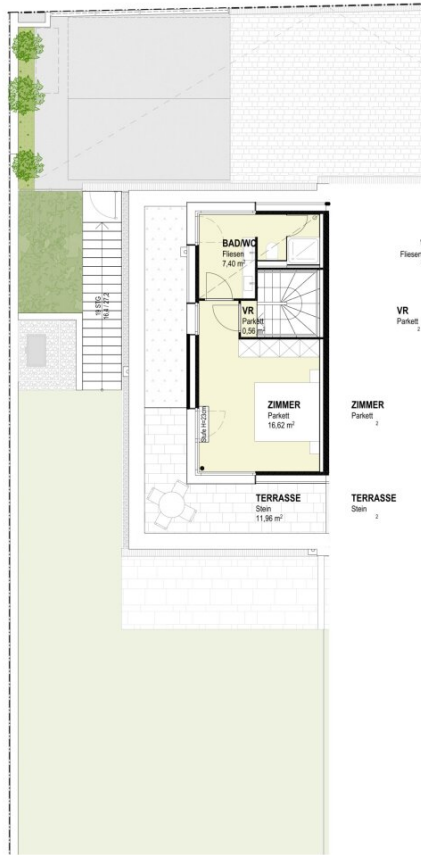
HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

## HINTERSDORFER STRASSE 31G HAUS 1 GRUNDRISS 1.OG

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| WOHNNUTZFLÄCHE | 127,25 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE       | 27,11 m <sup>2</sup>  |
| STELLPLATZ     | 25,00 m <sup>2</sup>  |
| EIGENGARTEN    | 132,60 m <sup>2</sup> |



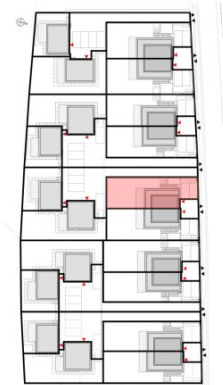
LANDAA



HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

**HINTERSDORFER STRASSE 31G  
HAUS 1  
GRUNDRISS 2.OG**

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| WOHNNUTZFLÄCHE | 127,25 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE       | 27,11 m <sup>2</sup>  |
| STELLPLATZ     | 25,00 m <sup>2</sup>  |
| EIGENGARTEN    | 132,60 m <sup>2</sup> |



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Behinderungen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Flächen und Durchgangswerte.  
Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Liegen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bautechnische Angaben sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bebauung von Erbbaurechten verwendbar.  
Alle Maßangaben nehmen die Höhenlage an, wie sie im Projekt dargestellt ist und ist nicht Gegenstand des Leistungsvertrages. Abgehängte Decken und Fußböden nach Einbauzustand.  
Planstand 22.08.2022



LANDAA

## Objektbeschreibung

### THE TREELINE – Haus im Grünen, Stadt in Reichweite

Am sonnigen Südhang von Maria Gugging, nur wenige Minuten von Wien entfernt, liegt THE TREELINE – ein modernes Wohnprojekt zwischen Wienerwald und Stadt.

Innerhalb dieses Projekts stehen **nur zwei Häuser der Linie Acer zur Miete** zur Verfügung.

Eine seltene Gelegenheit, die Qualität eines Neubau-Hauses mit Garten zu genießen, ohne Eigentum zu erwerben.

Großzügige Fensterflächen, helle Räume und private Gärten schaffen ein offenes Wohngefühl mit Blick ins Grüne. Die Architektur ist klar und modern, gleichzeitig warm und alltagstauglich – gemacht für Menschen, die Ruhe suchen, aber nicht abgeschieden leben möchten.

### Haus Acer – Raum zum Leben

Die Häuser bieten rund **125 bis 134 m² Wohnfläche** auf fünf Zimmern und eignen sich ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Große Terrassen und private Gärten erweitern den Wohnraum nach außen und machen die Natur zum Teil des Alltags.

Wohnfläche: 125–134 m²

Zimmer: 5

Terrassen: 25–29 m²

Gärten: 122–152 m²

2 Stellplätze direkt vor dem Haus

### Ausstattung & Wohnqualität

- Holzmassivbau mit angenehmem Raumklima
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe – flüsterleise (25 dB)
- Nachhaltige, moderne Haustechnik
- Sonnige Südost-Ausrichtung mit Blick in den Wienerwald
- Zwei Stellplätze sowie Platz für Fahrräder und Kinderwagen
- Ruhige Lage mit schneller Verbindung nach Wien

Eine Küche ist in den Häusern nicht standardmäßig enthalten. Erfolgt der Einbau durch den Mieter, verpflichtet sich der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses zur Ablöse des verbleibenden Zeitwertes. Wird die Küche vom Vermieter bereitgestellt, erfolgt die Verrechnung über eine gesonderte monatliche Möbelmiete.

Ein Haus, das die Ruhe des Wienerwalds bietet – und dennoch in Stadtnähe bleibt.

Weitere Informationen und Besichtigung gerne auf Anfrage.

**Hinweis:** Es gilt das Bestellerprinzip – für die Mieterseite fällt keine Maklerprovision an.

**Erfahren Sie mehr über dieses exklusive Wohnbauprojekt [The Treeline auf Vimeo](#) und besuchen Sie unsere Homepage <https://the-treeline.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 <2.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <5.750m

Klinik <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <750m

Universität <750m

Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <3.750m

Einkaufszentrum <9.750m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.750m

Post <2.250m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.750m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap