

Großzügiges 5 Zimmer Haus mit Swimming Pool, Dachterrasse und Fernblick



Objektnummer: 1990/280

Eine Immobilie von Vienna Housing Service

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Buchberggasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	209,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Gesamtmiete	3.698,20 €
Kaltmiete (netto)	3.239,00 €
Kaltmiete	3.362,00 €
Betriebskosten:	123,00 €
USt.:	336,20 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Marc Slomovits

Vienna Housing Service
Negerlegasse 2
1020 Wien

T 06648328757













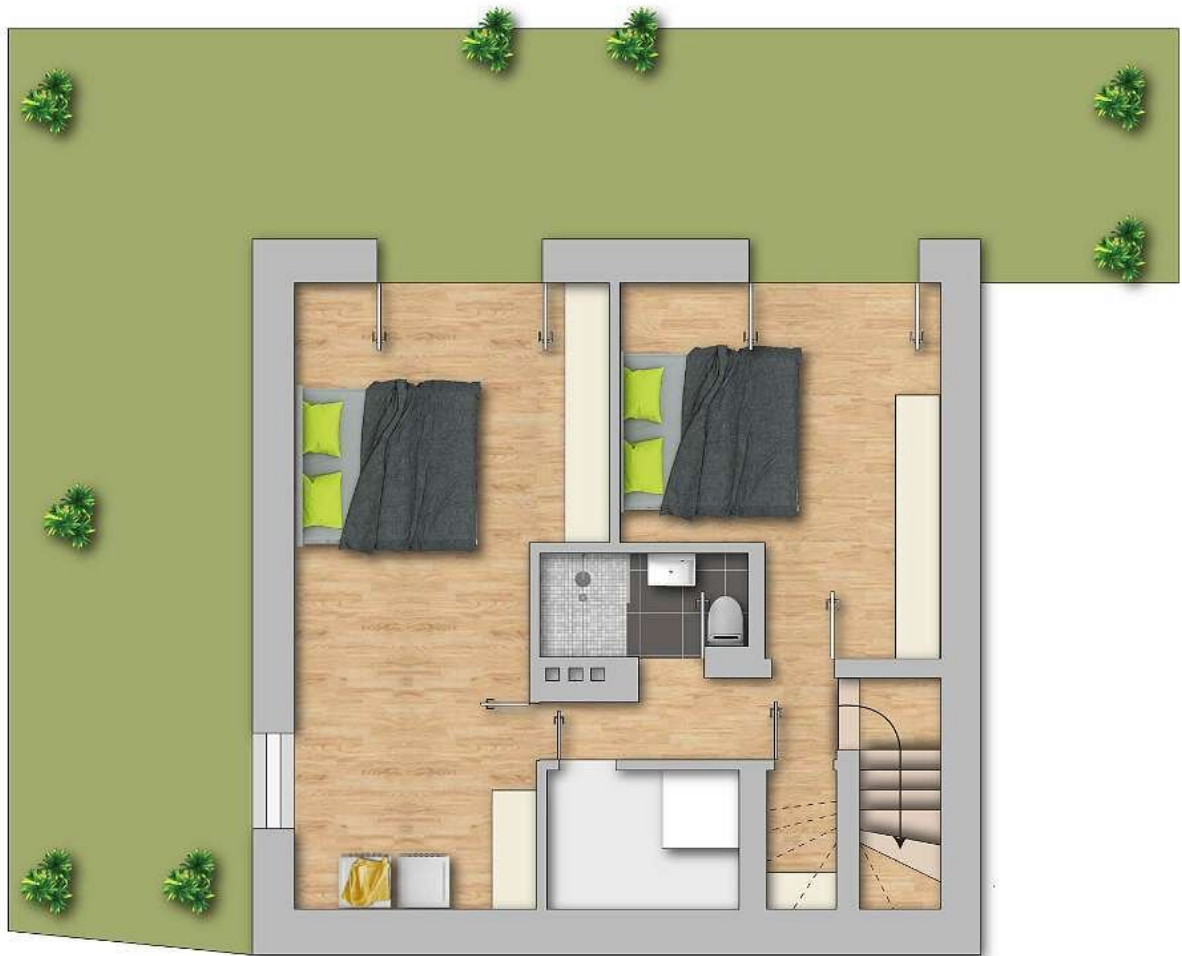












Objektbeschreibung

Großzügiges 5 Zimmer Haus mit Swimming Pool, Dachterrasse und Fernblick

An English description can be found below.

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Klosterneuburg gelangt dieses moderne Einfamilienhaus in der Buchberggasse zur Vermietung. Die Liegenschaft wurde vor wenigen Jahren umfassend renoviert und präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand. Großzügige Wohnflächen, mehrere Terrassen- und Gartenebenen, ein Swimming Pool sowie die außergewöhnliche Dachterrasse mit Fernblick verleihen dieser Immobilie einen besonderen Wohncharakter.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer und bietet auf drei Ebenen ein großzügiges Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien sowie für Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyräume.

Im **Erdgeschoss** befinden sich ein rund 32 m² großes Wohnzimmer, eine hochwertige Küche mit Kochinsel und Essbereich sowie ein weiteres Zimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen Abstellraum. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Das **Obergeschoss** bietet ein weiteres großzügiges Zimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC. Ein besonderes Highlight ist die rund 45 m² große Dachterrasse mit ausreichend Platz für Lounge-, Ess- und Sonnenbereiche und einem schönen Blick über Klosterneuburg.

Im **Untergeschoss** stehen zwei weitere große Zimmer mit direktem Zugang zu den Außenflächen zur Verfügung. Dieser Bereich eignet sich ideal als Gästebereich, Homeoffice, Fitnessraum oder Hobbyraum. Zusätzlich befinden sich hier ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC sowie praktische Lagerflächen.

Die Ausstattung entspricht modernen Wohnansprüchen und umfasst hochwertige Holzböden, moderne Badezimmer, eine Video-Gegensprechanlage sowie eine Klimaanlage.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Außenflächen. Mehrere Terrassen- und Gartenebenen erweitern den Wohnraum in den warmen Monaten ins Freie. Der Swimming Pool bietet zusätzlichen Komfort und macht die Liegenschaft zu einem idealen Rückzugsort für Familien. Die Kombination aus Garten, Poolbereich und Dachterrasse ist in dieser Form nur selten zu finden.

Die Buchberggasse zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Klosterneuburgs. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und hoher Lebensqualität. Das Zentrum von

Klosterneuburg, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sind rasch erreichbar. Gleichzeitig besteht eine ausgezeichnete Anbindung an Wien.

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

ENGLISH

Spacious 5 Room House with Swimming Pool, Rooftop Terrace and Open Views

This modern detached house is available for rent in Buchberggasse, one of the most sought after residential locations in Klosterneuburg. The property was comprehensively renovated a few years ago and is presented in excellent condition. Generous living areas, several terraces and garden levels, a swimming pool and an exceptional rooftop terrace with open views give this home a very distinctive character.

The house offers 5 rooms distributed over three levels, providing generous living space and a variety of possible uses. The well planned layout is ideal for families and also offers ample space for a home office, guest accommodation or hobby rooms.

The **ground floor** comprises a spacious living room of approximately 32 sqm, a high quality kitchen with cooking island and dining area, as well as an additional room. This level is completed by a bathroom with shower and toilet and a practical storage room. The living area provides direct access to the terrace and garden.

The **upper floor** offers an additional spacious room as well as a modern bathroom with bathtub, shower and toilet. A particular highlight is the approximately 45 sqm rooftop terrace, providing ample space for lounge, dining and sunbathing areas while offering beautiful views over Klosterneuburg.

The **lower ground floor** features two additional large rooms with direct access to the outdoor areas. This level is perfectly suited as a guest area, home office, fitness room or hobby space. A further bathroom with shower and toilet as well as practical storage areas are also located on this floor.

The property offers a modern standard of living and includes high quality wooden floors, contemporary bathrooms, a video intercom system and **air conditioning**.

Particularly noteworthy are the generous outdoor areas. Several terraces and garden levels extend the living space outdoors during the warmer months. The swimming pool provides additional comfort and makes this property an ideal retreat for families. The combination of garden, pool area and rooftop terrace is rarely found in this form.

Buchberggasse is one of Klosterneuburg's most desirable residential locations. The surrounding area is characterised by detached houses, abundant greenery and a high quality of life. The centre of Klosterneuburg, shopping facilities, schools, kindergartens and numerous leisure opportunities can all be reached within a short distance. At the same time, the property benefits from excellent connections to Vienna.

I look forward to your enquiry and am happy to arrange a viewing at any time.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <3.750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.750m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <4.750m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap