

Besuchen Sie uns: OPEN HOUSE am 17. Mai



Objektnummer: 5853/3468

Eine Immobilie von REAL3 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
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
Stellplätze:	2
Garten:	134,83 m²
Gesamtmiete	2.999,00 €
Kaltmiete (netto)	2.517,20 €
Kaltmiete	2.726,36 €
Betriebskosten:	209,16 €
USt.:	272,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



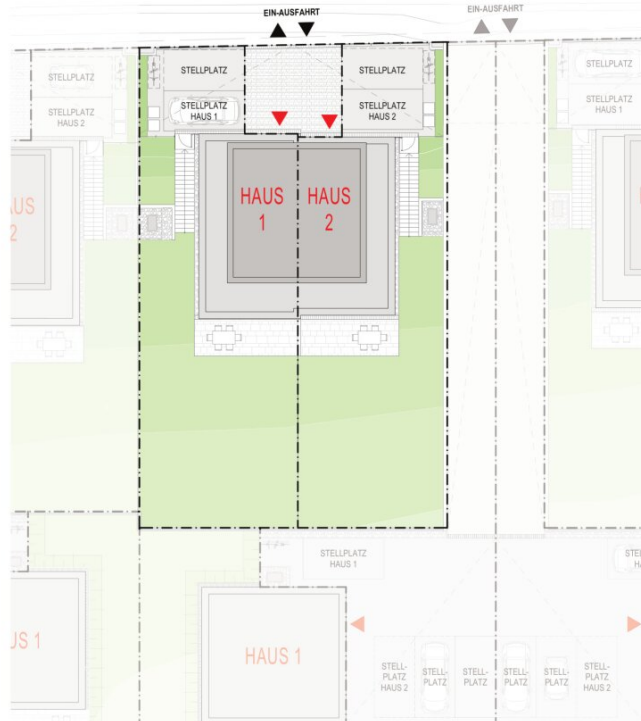
REAL3 Immobilien GmbH











Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, mögliche Behördenauflagen, technischer und konstruktiver Natur können vorkommen. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Flächen und Distanzangaben. Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauteile Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte beachten, dass die Maßstäbe in der Abbildung nicht unbedingt den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Abgebildete Details und Flächen nach Ermessen.

Planstand 22.08.2022



HINTERSDORFER STRASSE

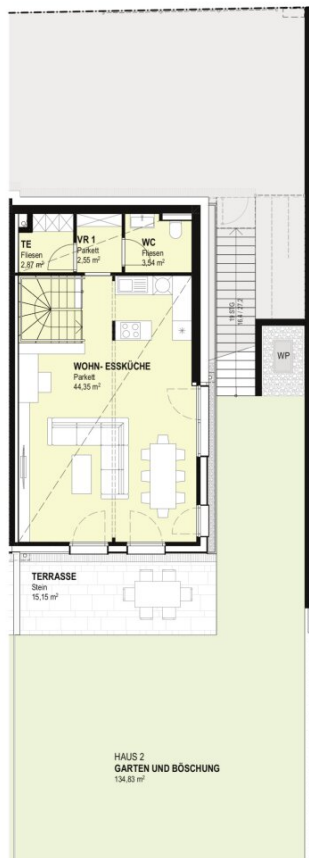
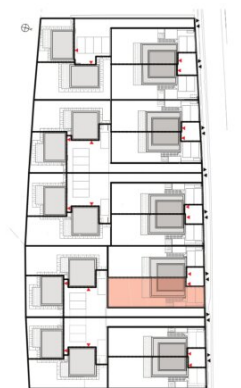
GUGGING

HINTERSDORFER STRASSE 31F

HAUS 2

GRUNDRISS EG

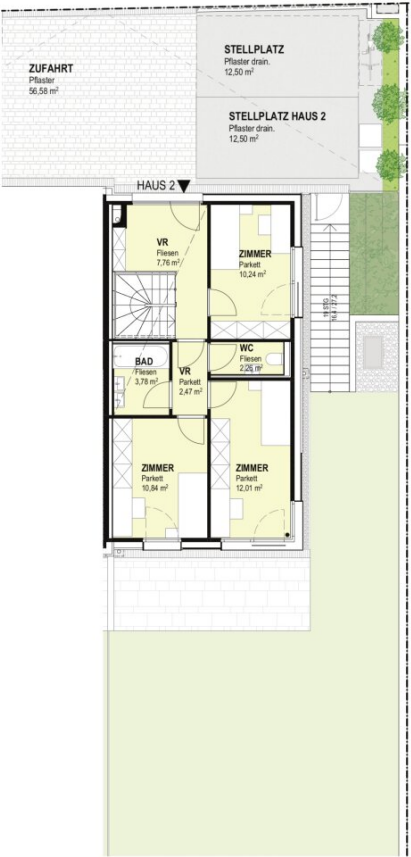
WOHNNUTZFLÄCHE	127,25 m²
TERRASSE	27,11 m²
STELLPLATZ	25,00 m²
EIGENGARTEN	134,83 m²



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, mögliche Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße vom Plan sind in Zentimeter, Toleranzen und Durchgangsflächen, Höhenangaben beziehen sich auf FDK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln anwendbar. Bitte Maßnahmen nehmen. Die Abbildung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsangebotes. Abgebildete Details und Farben nach Ermessen.

Planstand 22.08.2022





Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Behördenauflagen, handwerklicher und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße vom Plan sind in Zentimeter, Türlücken und Durchgangsbreiten. Höhenangaben beziehen sich auf FDK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln anwendbar. Bitte beachten: keine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. Planstand 22.08.2022



HINTERSDORFER STRASSE
GUGGING

HINTERSDORFER STRASSE 31F HAUS 2 GRUNDRISS 1.OG

WOHNNUTZFLÄCHE	127,25 m²
TERRASSE	27,11 m²
STELLPLATZ	25,00 m²
EIGENGARTEN	134,83 m²

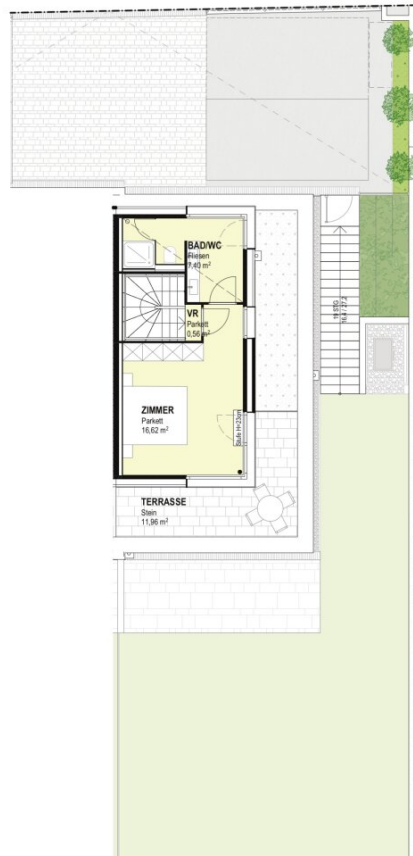
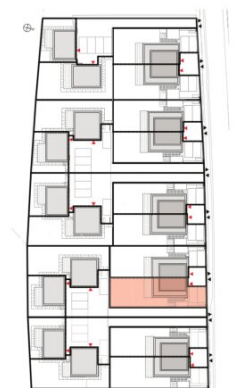




HINTERSDORFER STRASSE
GUGGING

HINTERSDORFER STRASSE 31F
HAUS 2
GRUNDRISS 2.OG

WOHNNUTZFLÄCHE	127,25 m ²
TERRASSE	27,11 m ²
STELLPLATZ	25,00 m ²
EIGENGARTEN	134,83 m ²



Unveränderte Planbeschriftung. Änderungen während der Bauausführung: mögliche Behördenauflagen, handwerklicher und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße vom Plan sind in Zentimeter, Flächen und Durchgangsbreiten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauliche Änderungen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte beachten: keine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben. Änderungen während der Bauausführung: mögliche Behördenauflagen, handwerklicher und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße vom Plan sind in Zentimeter, Flächen und Durchgangsbreiten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauliche Änderungen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte beachten: keine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben.

Planstand 22.08.2022



Objektbeschreibung

Besuchen Sie unser OPEN HOUSE am Samstag 17. Mai von 14 - 16 Uhr

Um Anmeldung wird gebeten +43 699 131 00 317

Hintersdorfer Straße 31b in 3400 Maria Gugging - Klosterneuburg

2 neu errichtete Doppelhaushälften in Klosterneuburg - Maria Gugging in **Gehweite zur IST Austria**

Infos unter 0699 131 00 317

Mietkauf möglich, nähere Informationen gerne auf Anfrage

HOLZMASSIV-Bauweise in ausgezeichneter Lage im Naturpark Eichenhain (**Hintersdorfer Straße 31b in 3400 Maria Gugging - Klosterneuburg**)

sonnige südost-Ausrichtung mit großzügig verglasten Fronten Blickrichtung **Wiener Walddirekt** neben dem **Haselbach** gelegen

3 Ebenen mit riesiger Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und in den Garten, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, Abstellraum, 3 Toiletten, 2 Stellplätze, 2 Terrassen

Auszug aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

- Holzrohbau in massiver Brettsperrholzbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- Raffstores Außenbeschattung
- Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Hauseingangstüre mit 3-fach- Verriegelung
- kontrollierte Wohnraumlüftung

- Fußbodenheizung
- Heizung: Luft/Wasser Wärmepumpe
- Warmwasser: 200 Liter Warmwasserregisterspeicher
- Wasseranschluss im Freien
- WEITZER 2-Schicht Parkett Stab Eiche in Wohnräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug in Sanitärräumen
- Optional: Kühlmodul in Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Gerätehaus
- Leerverrohrungen für E-Tankstellen zu den Parkplätzen
- Photovoltaik vorbereitet

Auf Ihre Anfrage freut sich:

Ihr REAL3-Team

REAL3 Immobilien GmbH

info@real3.at

0699 131 00 317

Der Kennwert des Gesamtenergieeffizienzfaktors fGEE wird in dem für dieses Objekt ausgestellten Energieausweis, welcher aufgrund der Übergangsbestimmung zum EAVG 2012 auf die Dauer von 10 Jahren ab Erstellung weiterhin Gültigkeit hat, nicht ausgewiesen und deshalb wird in diesem Inserat nur die Energieklasse angeführt. Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der

Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <5.500m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <4.000m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <9.000m
Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap