Top Erstbezug | Holzmassiv | Terrasse

Objektnummer: 5853/3482

Eine Immobilie von REAL3 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	62,78 m²
Gesamtmiete	2.374,90 €
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.159,00 €
Betriebskosten:	159,00 €
USt.:	215,90 €

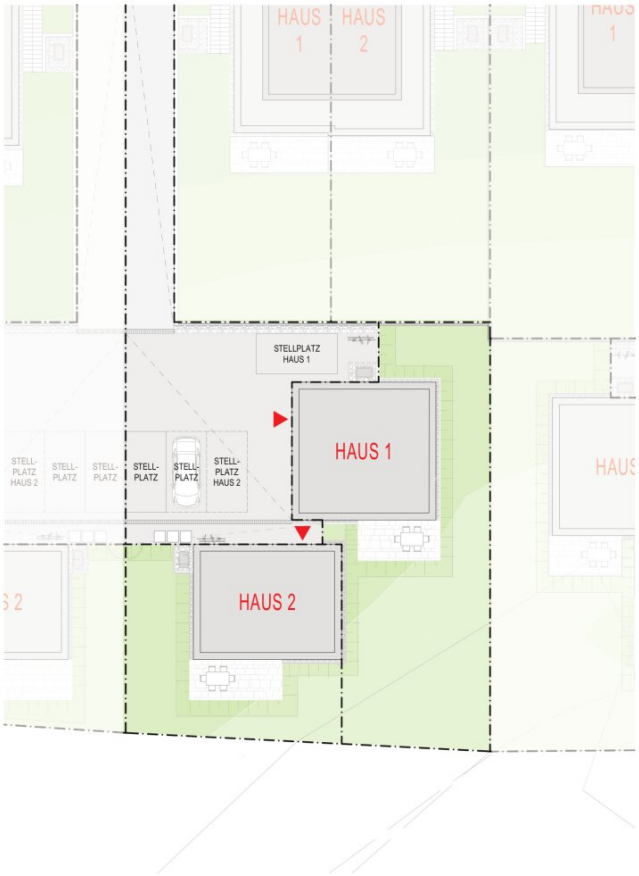
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

REAL3 Immobilien GmbH

REAL3 Immobilien GmbH



livingbricx

www.livingbricx.com

HINTERSDORFER STRASSE
GUGGING

HINTERSDORFER STRASSE 31H
LAGEPLAN

Unverbindliche Plankopien. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Türkoten sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen-, und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte Naturmasse nehmen Die Möblierung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsumfanges. Abgehängte Decken und Putterien nach Erfordernis.

Planstand 22.08.2022

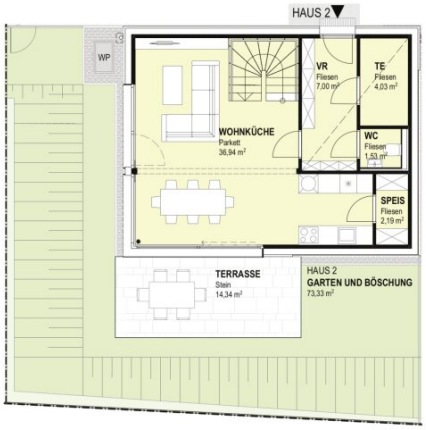
N

0 10 20 m

livingbricx

www.livingbricx.com

HINTERSDORFER STRASSE
GUGGING



HINTERSDORFER STRASSE 31H
HAUS 2
GRUNDRISS EG

WOHNNUTZFLÄCHE	99,56 m²
TERRASSE	14,34 m²
STELLPLATZ	25,00 m²
EIGENGARTEN	73,33 m²

Unverbindliche Planskizzen. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Türkoten sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen-, und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Baubliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte Naturmasse nehmen Die Möblierung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsumfanges. Abgehängte Decken und Putterien nach Erfordernis.

Planstand 22.08.2022

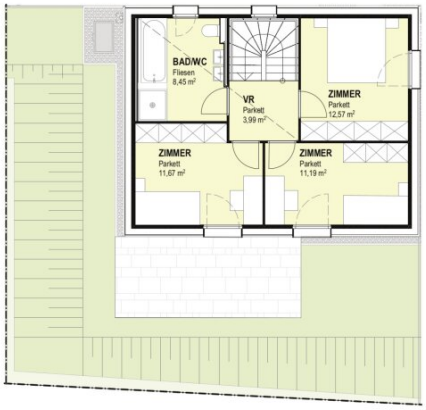
N

0 1 2 3 4 5 m

livingbricx

www.livingbricx.com

HINTERSDORFER STRASSE
GUGGING



HINTERSDORFER STRASSE 31H
HAUS 2
GRUNDRISS 1.OG

WOHNNUTZFLÄCHE	99,56 m²
TERRASSE	14,34 m²
STELLPLATZ	25,00 m²
EIGENGARTEN	73,33 m²

Unverbindliche Planskizzen. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Türkreisen sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen-, und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte Naturmasse nehmen Die Möblierung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsumfanges. Abgehängte Decken und Putzarten nach Erfordernis.

Planstand 22.08.2022

N

0 1 2 3 4 5 m

Objektbeschreibung

information by phone +43 699 131 00 317 or via our website livingwoods.real3.at

SOLID WOOD construction - modern and sustainable living in the municipality of Klosterneuburg

Beautiful **single-family homes** in an excellent location in the Eichenhain Nature Park (**Hintersdorfer Straße 31b in 3400 Maria Gugging - Klosterneuburg**)

sunny southeast orientation with generously glazed fronts looking towards the Vienna Woods

Huge kitchen-living room with access to the **terrace** and **garden**, located right next to the small **river Haselbach**

There are 2 different house types to choose from:

- **Vista Lodge - more detached single-family homes with 4 rooms on 2 levels from EUR 2.374,90**

- **Triple Lodge - semi-detached houses with 5 rooms on 3 levels from EUR 2.999**

Excerpt from the construction and equipment description:

- Wooden shell in solid cross-laminated timber construction with fully thermally insulated facade

- Exterior shading with external venetian blinds

- PVC windows with triple-glazed insulated units

- Front door with triple locking

- controlled domestic ventilation

- Underfloor heating
- Heating: Air/water heat pump
- Hot water: 200-liter hot water storage tank
- Outdoor water connection
- WEITZER 2-layer oak plank parquet in living areas
- Large-format porcelain stoneware in bathrooms
- Optional: Cooling module in underfloor heating, tool shed
- Empty piping for electric charging stations to the parking spaces
- photovoltaic empty piping prepared

neu errichtete Familien-Häuser in Klosterneuburg - Maria Gugging in Gehweite zur IST Austria

nähere Informationen gerne unter **0699 131 00 317**

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 Wald**direkt neben dem **Haselbach** gelegen

Haus 16: 2 Ebenen mit riesiger Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und in den Garten, 3 Schlafzimmer, großzügiges Bad mit Dusche und Badewanne sowie 2 Waschbecken, Abstellraum, 2 Toiletten, 2 Stellplätze

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, 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