

## **Neubau Erstbezug mit Garten**



**Objektnummer: 5853/3506**

**Eine Immobilie von REAL3 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3400 Klosterneuburg   |
| <b>Baujahr:</b>          | 2024                  |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 127,25 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 127,25 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 3                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 2                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                     |
| <b>Garten:</b>           | 134,83 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.999,00 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.517,20 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.726,36 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 209,16 €              |
| <b>USt.:</b>             | 272,64 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**REAL3 Immobilien GmbH**

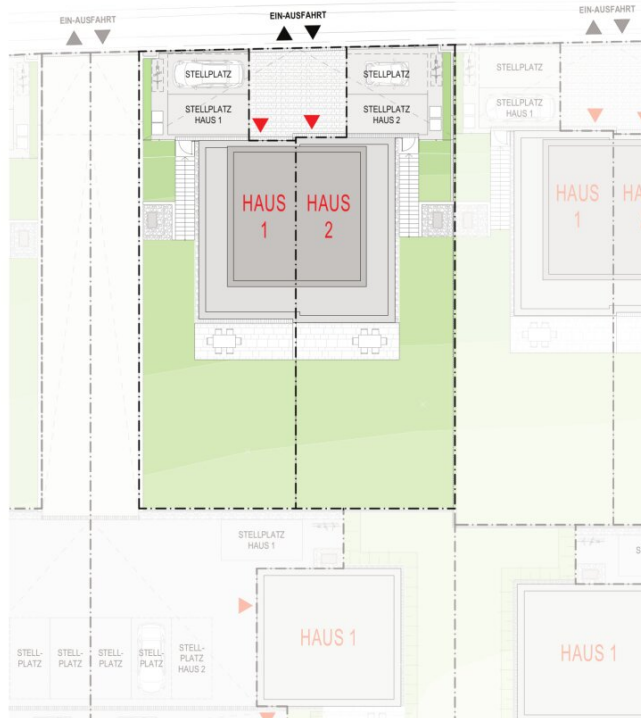








HINTERSDORFER STRASSE 31G  
LAGEPLAN



Unverbindliche Planprojekte. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Bauteiländerungen, bautechnischer und konstruktiver Natur vorbehalten. Alle Maße vom Plan sind in Zentimeter. Flächen- und Distanzangaben. Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Normmaßen. Bauteilische Flächen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte beachten: Die Maßstab ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsangebotes. Abgebildete Details und Flächen nach Einbau.

Planstand 22.08.2022



0 10 20 m



HINTERSDORFER STRASSE 31G

HAUS 2

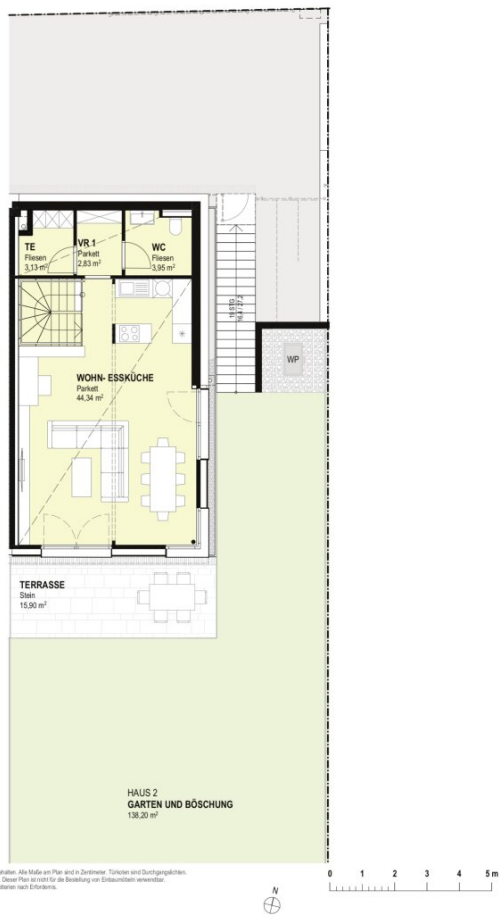
GRUNDRISS EG

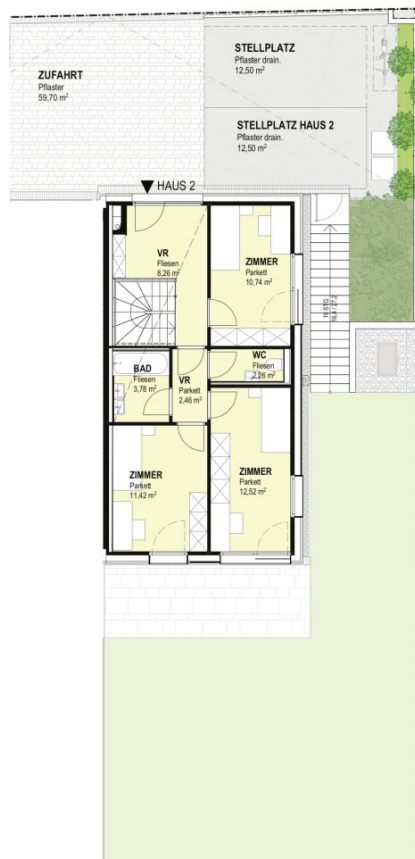
|                |           |
|----------------|-----------|
| WOHNNUTZFLÄCHE | 130,28 m² |
| TERRASSE       | 28,63 m²  |
| STELLPLATZ     | 25,00 m²  |
| EIGENGARTEN    | 138,20 m² |



Unverbindliche Planlegung. Änderungen während der Bauausführung, mögliche Bauteilauslagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Türschwellen und Durchgangshöhen. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauteilische Flächen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln anwendbar. Bitte beachten: Die Maßführung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsangebotes. Abgebildete Details und Farben nach Einverständnis.

Planstand 22.08.2022





HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

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

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| WOHNNUTZFLÄCHE | 130,28 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE       | 28,63 m <sup>2</sup>  |
| STELLPLATZ     | 25,00 m <sup>2</sup>  |
| EIGENGARTEN    | 138,20 m <sup>2</sup> |



Unveränderte Parzellen. Änderungen während der Bauausführung: mögliche Bauteilaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter, Toleranzen sind durchgezogene Linien.  
Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauteile Flächen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln anwendbar.  
Alle Flächenangaben sind nur beispielhaft dargestellt und nicht Gegenstand des Leistungsangebotes. Abgebildete Details und Flächen nach Einbau.

Planstand 22.08.2022

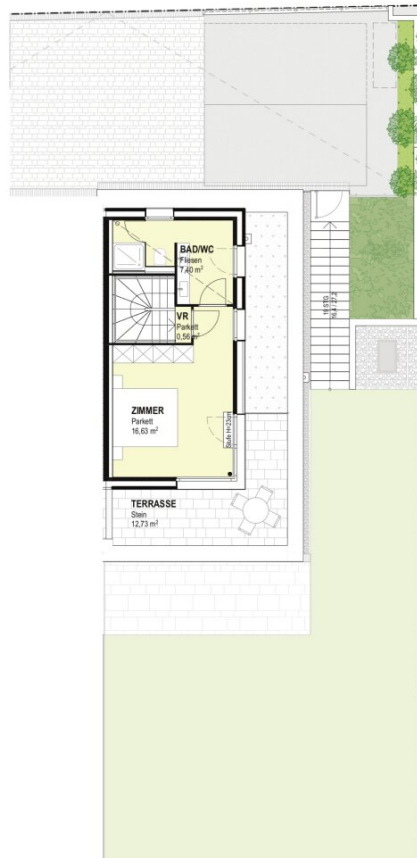




HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

HINTERSDORFER STRASSE 31G  
HAUS 2  
GRUNDRISS 2.OG

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| WOHNNUTZFLÄCHE | 130,28 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE       | 28,63 m <sup>2</sup>  |
| STELLPLATZ     | 25,00 m <sup>2</sup>  |
| EIGENGARTEN    | 138,20 m <sup>2</sup> |



Unveränderte Planbeschriftungen. Änderungen während der Bauausführung: mögliche Bauteilausgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße vom Plan sind in Zentimeter. Türschwellen und Durchgangshöhen. Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauteilliche Änderungen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln anwendbar. Bitte Maßnahmen nehmen. Die Maßstab ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsvertrages. Abgebildete Details und Flächen nach Einbau.

Planstand 22.08.2022



## Objektbeschreibung

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

**Mietkauf möglich, nähere Informationen gerne auf Anfrage**

HOLZMASSIV-Bauweise in ausgezeichneter Lage im Naturpark Eichenhain

**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, 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