Exklusive Architektenvilla zur Miete: Weitblick und absolute Ruhe



Objektnummer: 1638

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	637,62 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	4
Stellplätze:	3
Garten:	1.396,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 87,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Gesamtmiete	8.900,00 €
Kaltmiete (netto)	8.567,00 €
Kaltmiete	8.900,00 €
Betriebskosten:	333,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kudrat Gassanov

Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2


























LUXURY
IMMOBILIEN



























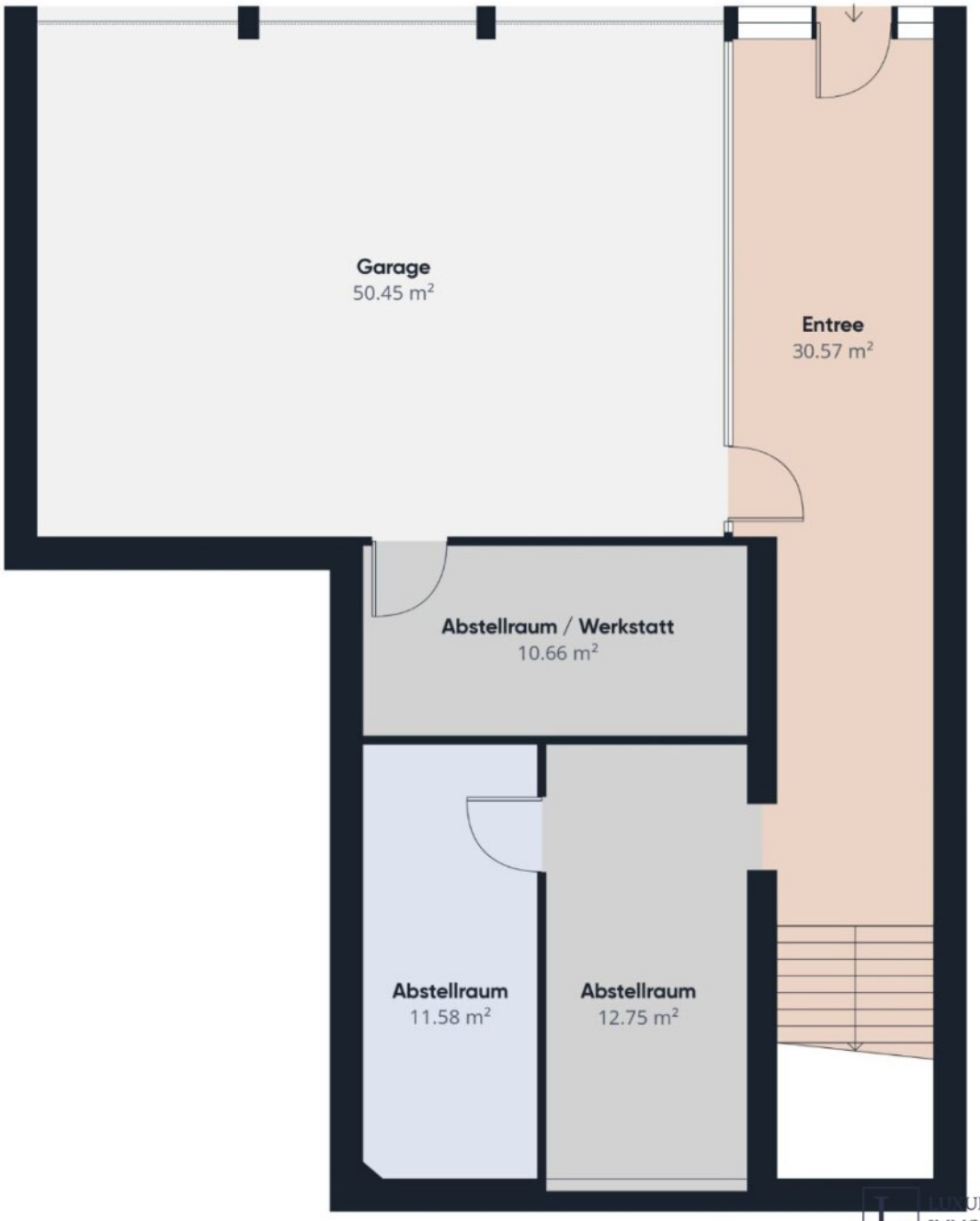




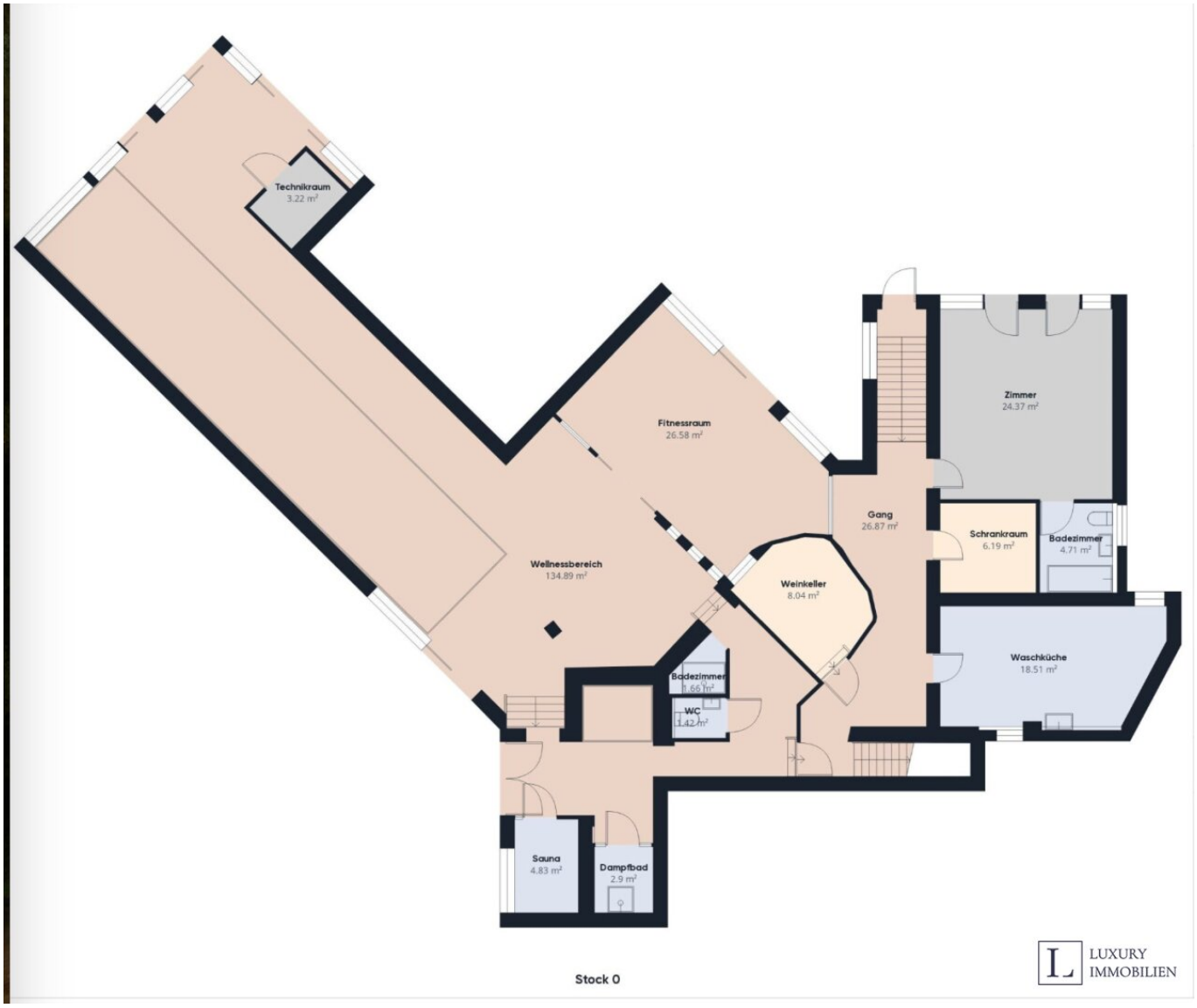


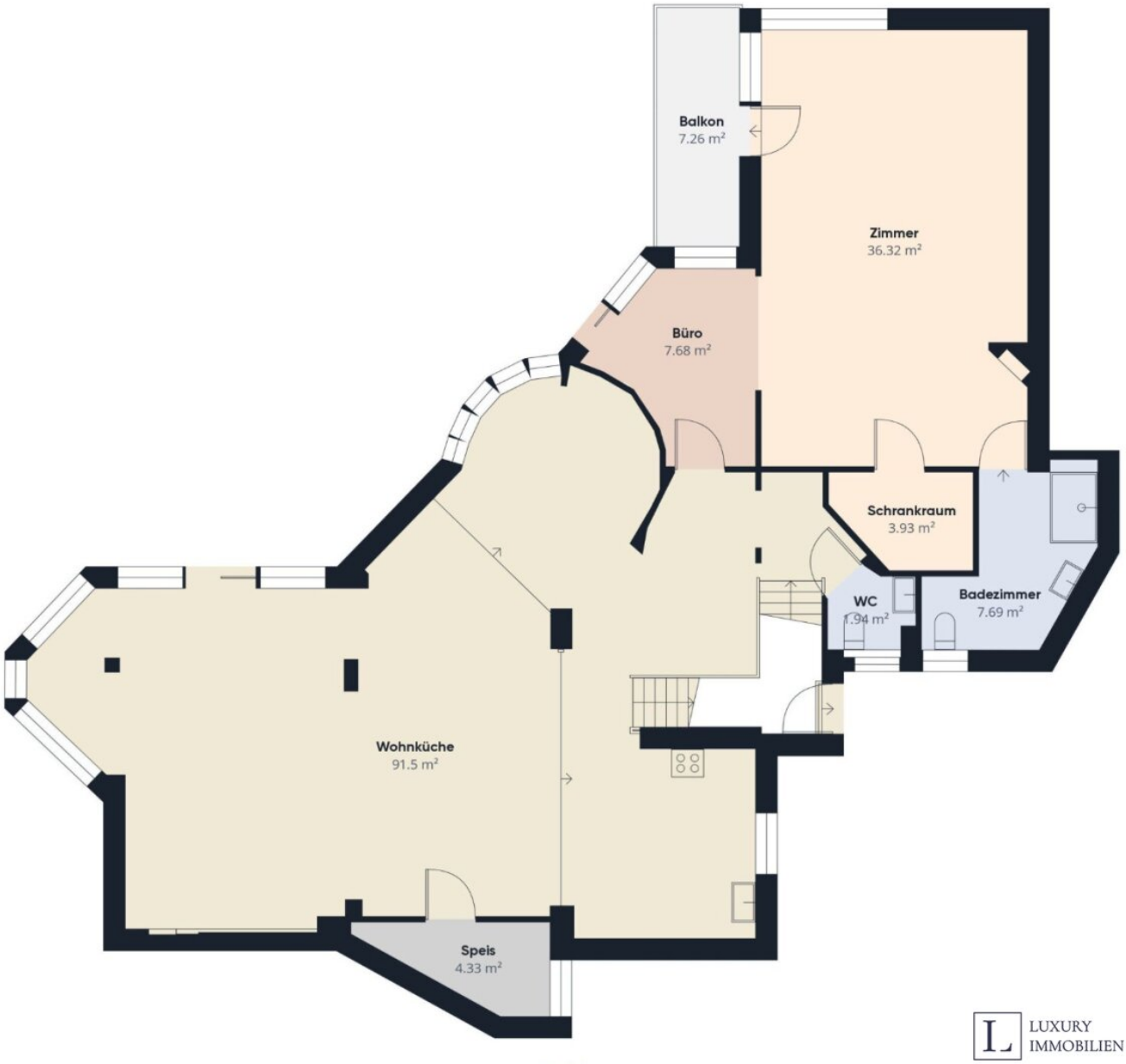



LUXURY
IMMOBILIEN


Garage
50.45 m²
Entree
30.57 m²
Abstellraum / Werkstatt
10.66 m²
Abstellraum
11.58 m²
Abstellraum
12.75 m²
LUXURY
IMMOBILIEN

Stock -1


Technikraum
3.22 m²
Fitnessraum
26.58 m²
Zimmer
24.37 m²
Gang
26.87 m²
Schrankraum
6.19 m²
Badezimmer
4.71 m²
Wellnessbereich
134.89 m²
Weinkeller
8.04 m²
Waschküche
18.51 m²
Badezimmer
3.66 m²
WC
1.42 m²
Sauna
4.83 m²
Dampfbad
2.9 m²
LUXURY
IMMOBILIEN
Stock 0



LUXURY IMMOBILIEN

Stock 1



Stock 2

LUXURY IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In exklusiver Lage hoch über Klosterneuburg erwartet Sie diese moderne Architektenvilla mit beeindruckender Aussicht auf Wien und die umliegenden Hügel. Die Immobilie bietet großzügige Wohnflächen auf mehreren Ebenen sowie einen stilvoll gestalteten Außenbereich mit Terrasse, Garten und Pergola.

Im Inneren erwarten Sie ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Wintergarten, mehrere Schlafzimmer, ein Masterbereich mit Büro, Bad und Ankleide sowie ein separater Gästebereich. Das Highlight bildet der luxuriöse Wellnessbereich mit Indoor-Pool, Sauna, Dampfbad und Fitnessraum.

Ein Ort, der Ruhe, Komfort und Lebensqualität vereint – ideal für Familien oder anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Raum, Design und eine naturnahe Umgebung legen.

Highlights:

- Wohnfläche auf drei Ebenen mit ca. 1.613 m² Grundstück
- Indoor-Pool, Sauna, Dampfbad, Fitnessraum
- Offenes Raumkonzept mit viel Tageslicht
- Garage für 3 Autos + Außenstellplätze
- Beste Wohnlage in Klosterneuburg mit Blick auf Wien
- Sehr gute Verkehrsanbindung & Infrastruktur

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 <500m

Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap