Elegantes Cottage in den Weinbergen Klosterneuburgs - Exklusives Wohnen bei Wien



Objektnummer: 5998/596

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 3400 Klosterneuburg

Baujahr: 1907 Wohnfläche: 150,00 m²

 Zimmer:
 6

 Bäder:
 2

 WC:
 3

Garten: 311,00 m² **Keller:** 20,00 m²

Heizwärmebedarf: D 138,80 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:D 2,18Gesamtmiete2.500,00 ∈Kaltmiete (netto)2.500,00 ∈Kaltmiete2.500,00 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



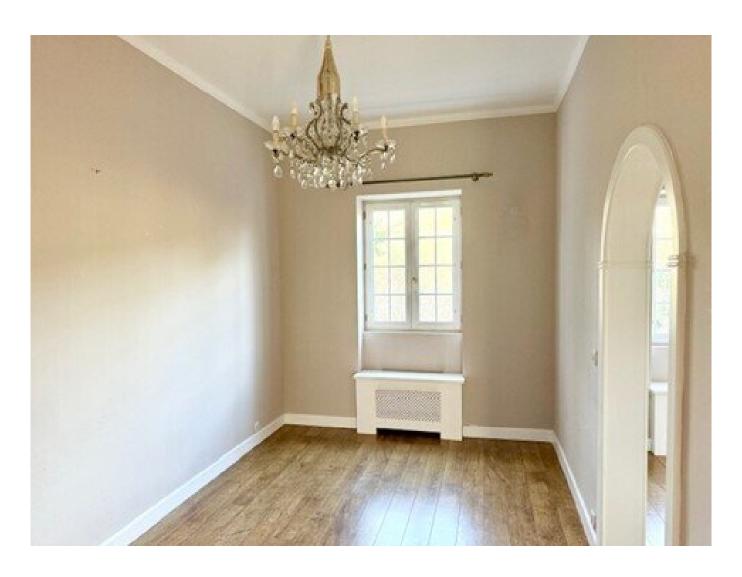
GUDRUN BOGNER

VM Estates GmbH Rosenbursenstraße 8/5 1010 Wien



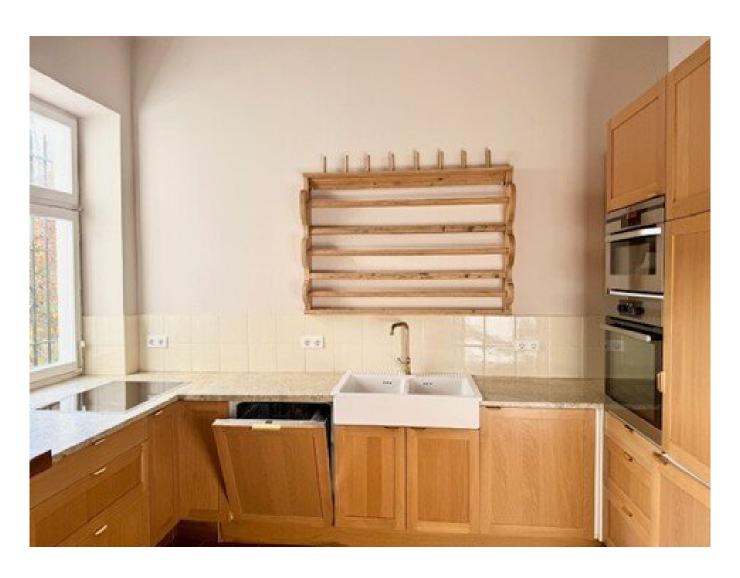




















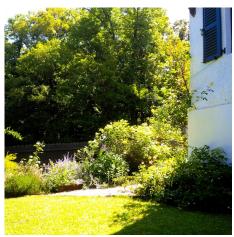














Objektbeschreibung

Ein liebevoll gestaltetes "englisches" Landhaus, umgeben von Weingärten, in einer der begehrtesten Wohnlagen am Rande Wiens.

Das Haus vereint englischen Landhauscharme mit österreichischem Wohnkomfort – ideal für Expats oder Familien, die Ruhe und Natur schätzen, aber die Nähe zur Stadt suchen.

Das Objekt steht ab **Dezember 2025** zur Verfügung und wird **unmöbliert** vermietet, ausgenommen die voll ausgestattete Küche und die Badezimmer.

Der romantische Garten mit David Austin Rosen und klassischer Gestaltung lädt zum Entspannen oder geselligen Beisammensein ein – ein Paradies für Liebhaber gepflegter Gärten.

Parkmöglichkeiten für 3 PKWs befinden sich direkt vor dem Haus.

Erdgeschoss:

- Vorraum / Eingangsbereich
- Voll ausgestattete Küche mit AEG Doppelbackrohr und Induktionsherd
- Esszimmer
- Wohnzimmer mit schwedischem Kaminofen
- Schlafzimmer / Home Office mit Bad und WC

Obergeschoss:

- Großer Vorraum / Galerie
- Tageslichtbad mit Badewanne, Regendusche und WC
- Hauptschlafzimmer mit Einbauschränken

Zwei Kinderzimmer
Separates WC im Halbstock
Keller:
Waschküche mit Waschmaschine
Abstellraum
~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~
~~~~~~~~~~

A charming characterful four-bedroom property with lovely views of the surrounding countryside and vineyards, located in one of Vienna's most desirable suburbs.

This beautiful home retains many original features and offers a unique combination of English country charm and Austrian comfort – perfect for expats and professionals seeking a peaceful retreat just outside the city. The property is available **from December 2025** and is rented **unfurnished** (except for the fully-equipped kitchen and bathrooms).

The lovely cottage garden, with its well-stocked beds and David Austin roses invites you to relax or entertain outdoors. Parking for 3 cars directly in front of the property.

Ground Floor:

- Entrance hall / foyer
- Fully-equipped kitchen with AEG double oven and induction hob
- Dining room

Living room with fully-functional Clearview wood burner
Bedroom / Home Office with en suite bathroom and WC
First Floor:
Large landing
Family bathroom with bathtub, rainshower and WC
Master bedroom with built-in wardrobes
Two further bedrooms
Separate WC on the mezzanine level
Basement:
Laundry area with washing machine
Additional storage space
•
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 <1.500m Apotheke <2.500m Klinik <4.000m Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität <3.500m Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m Bäckerei <2.500m Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.500m Geldautomat <2.500m Post <2.500m Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <5.500m U-Bahn <7.000m Bahnhof <3.000m Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap