

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 2,18
Gesamtmiete	2.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

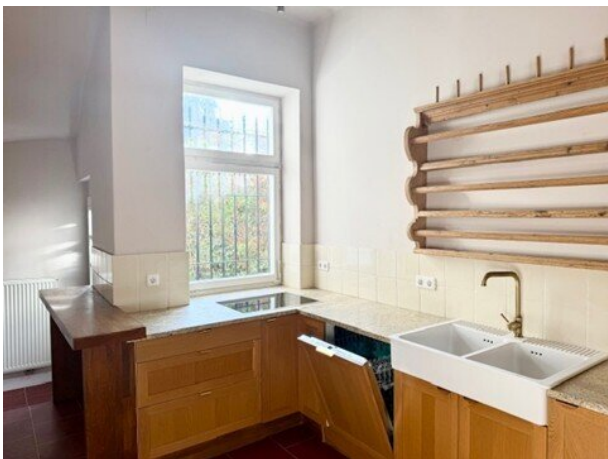


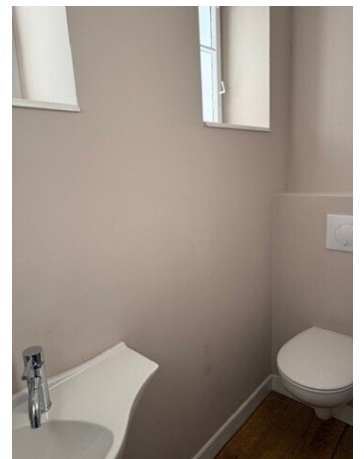
GUDRUN BOGNER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8/5
1010 Wien

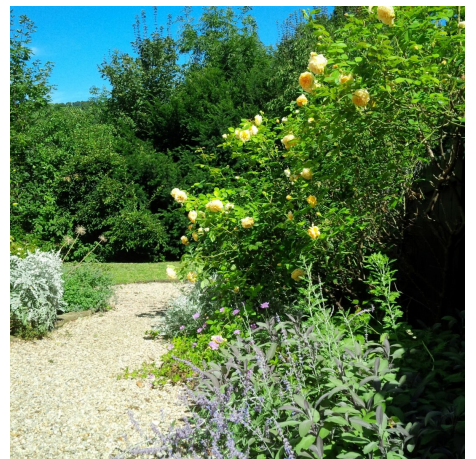
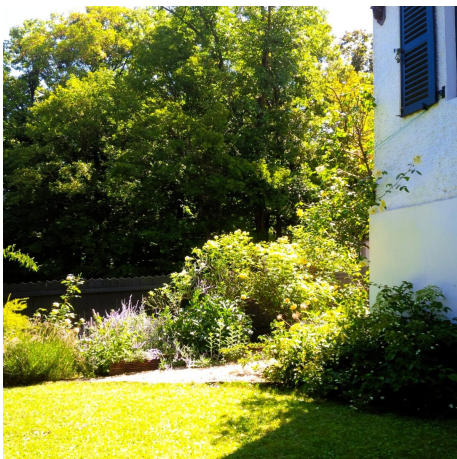












Objektbeschreibung

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 sofort zur Verfügung und wird bis maximal 30.6.2030 vermietet.

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 <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap