

**Elegantes Cottage in den Weinbergen Klosterneuburgs -  
Exklusives Wohnen bei Wien**



**Objektnummer: 5998/596**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1907
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	311,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 138,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,18
<b>Gesamtmiete</b>	2.500,00 €
<b>Kalmtiete (netto)</b>	2.500,00 €
<b>Kalmtiete</b>	2.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

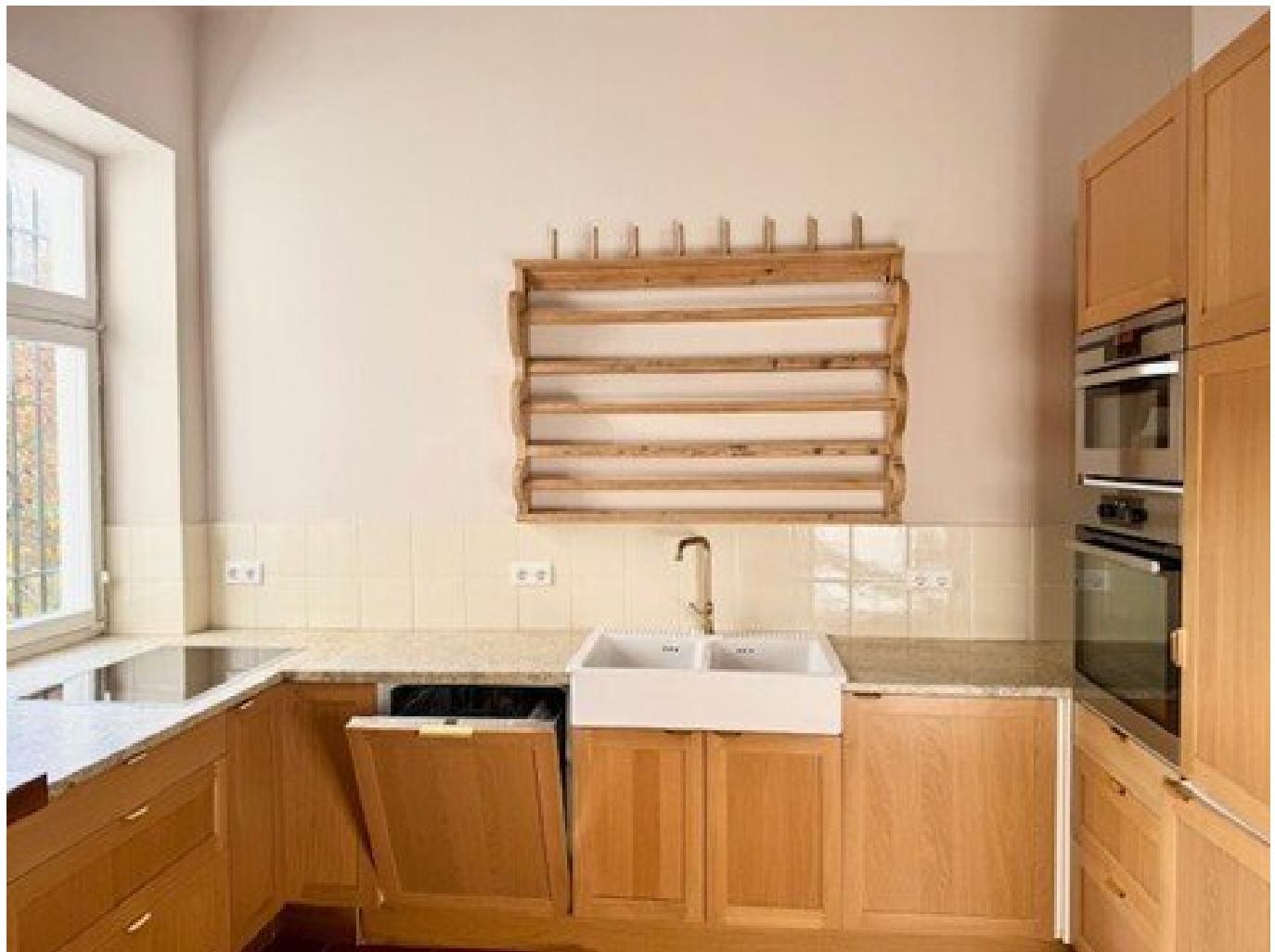


### GUDRUN BOGNER

VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

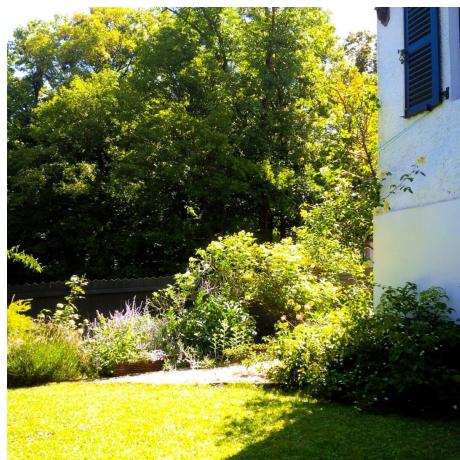












# **Objektbeschreibung**

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 Doppelmaßlers – 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