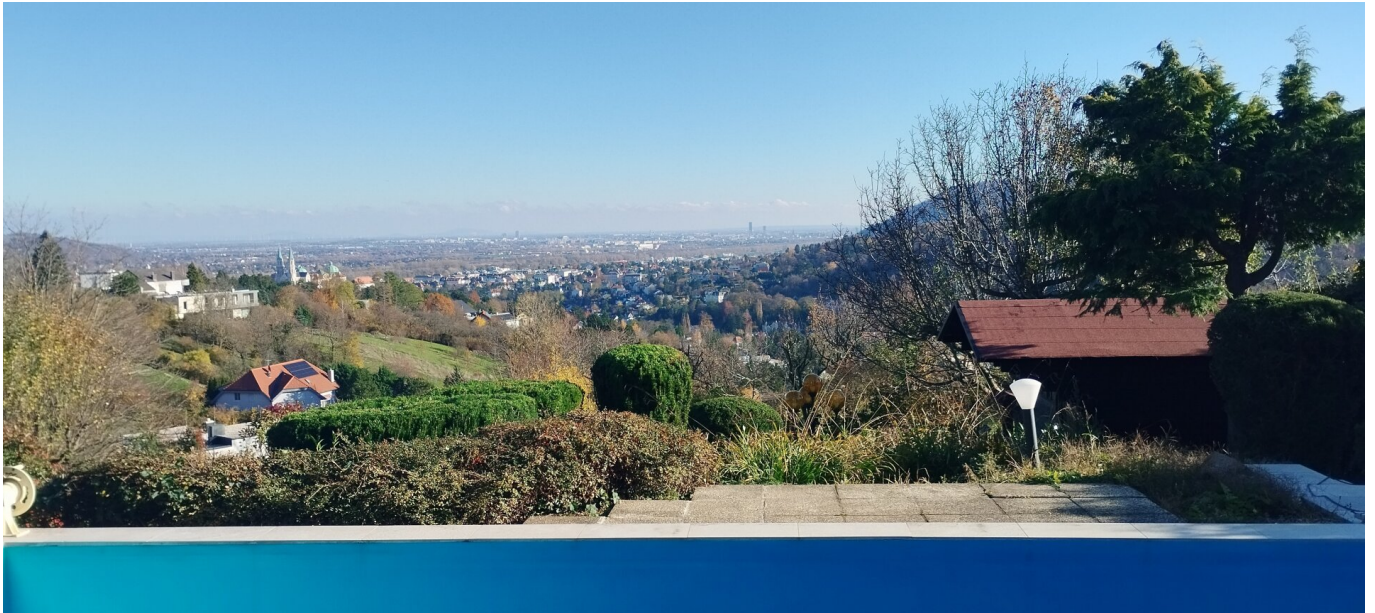


**Einfamilienhaus mit Top Ausblick und Einliegerwohnung //
Pool // Sauna // Terrasse // 2 Balkone // 2 Garagen**



Objektnummer: 6457/271

Eine Immobilie von Vizuite Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1984
Wohnfläche:	366,83 m²
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Gesamtmiete	3.990,00 €
Kaltmiete (netto)	3.177,27 €
Kaltmiete	3.627,27 €
Betriebskosten:	450,00 €
USt.:	362,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Diego Vizuite

VIZUETE Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
2371 Hinterbrühl

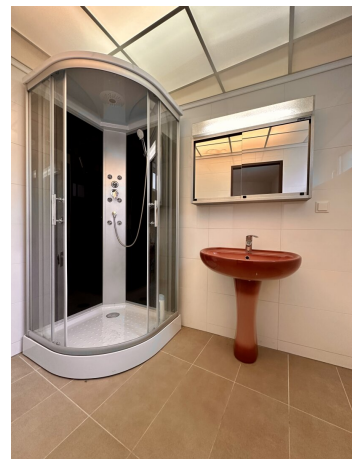
T 0660/7773377
H +43 664 470 99 61

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





























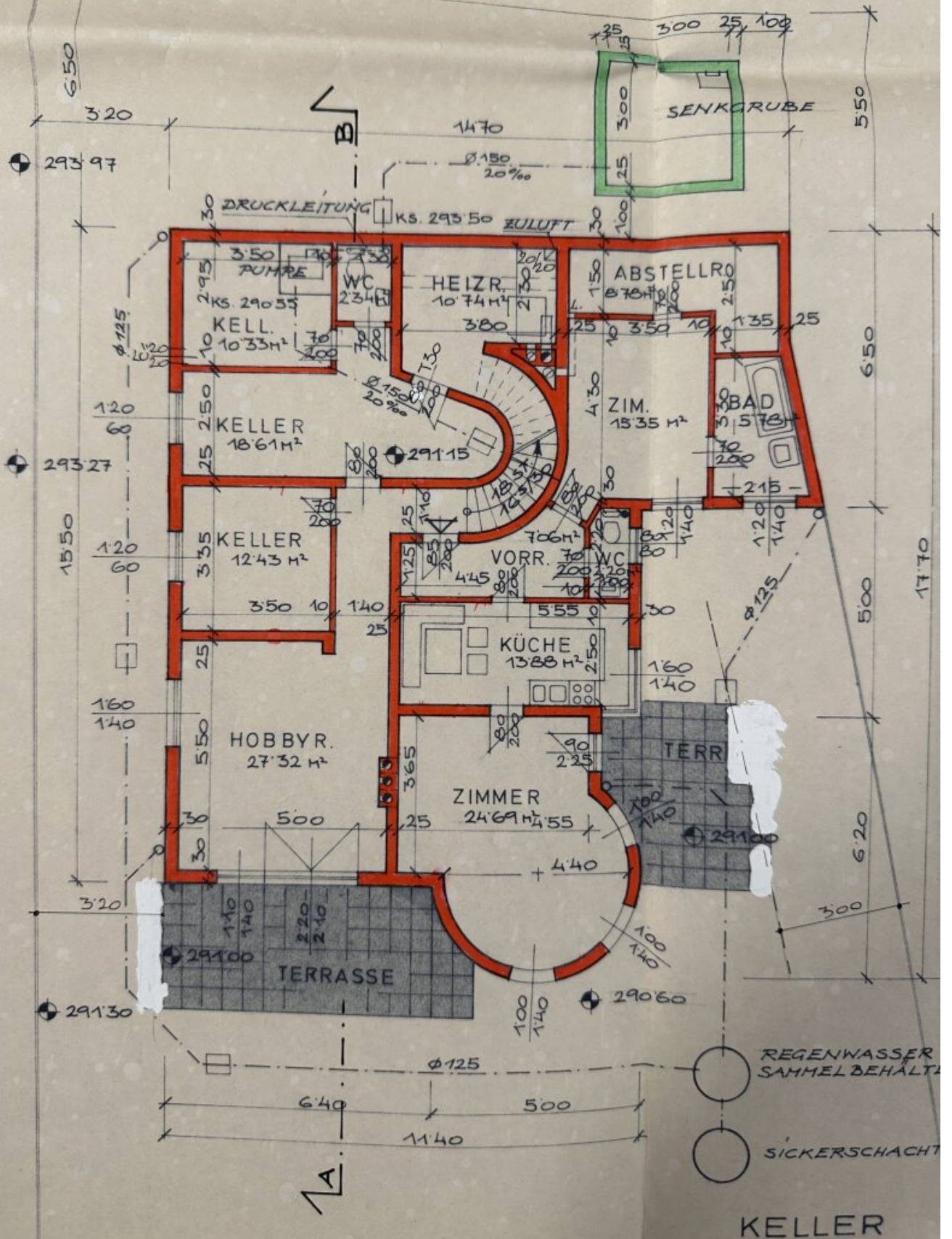


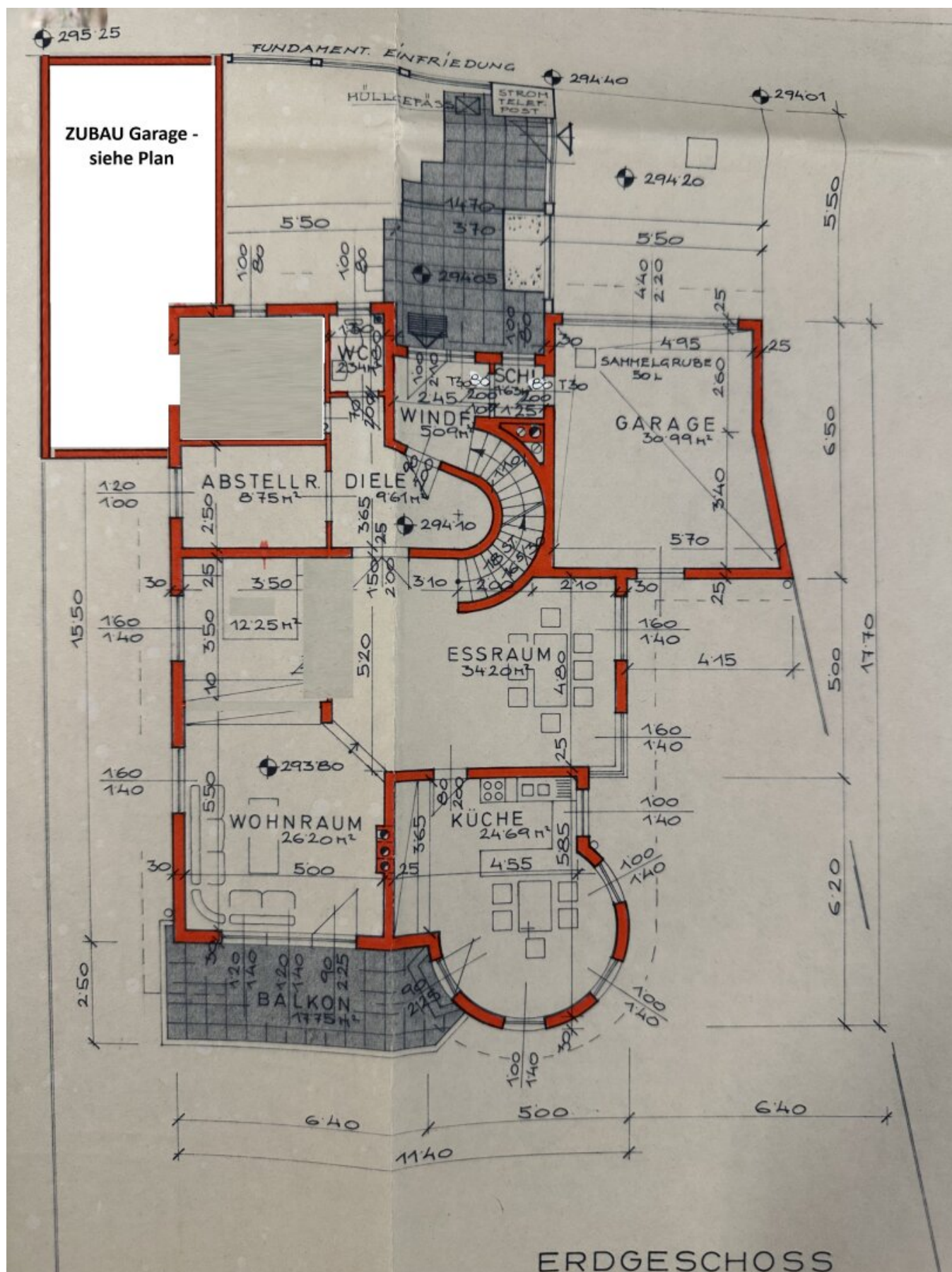


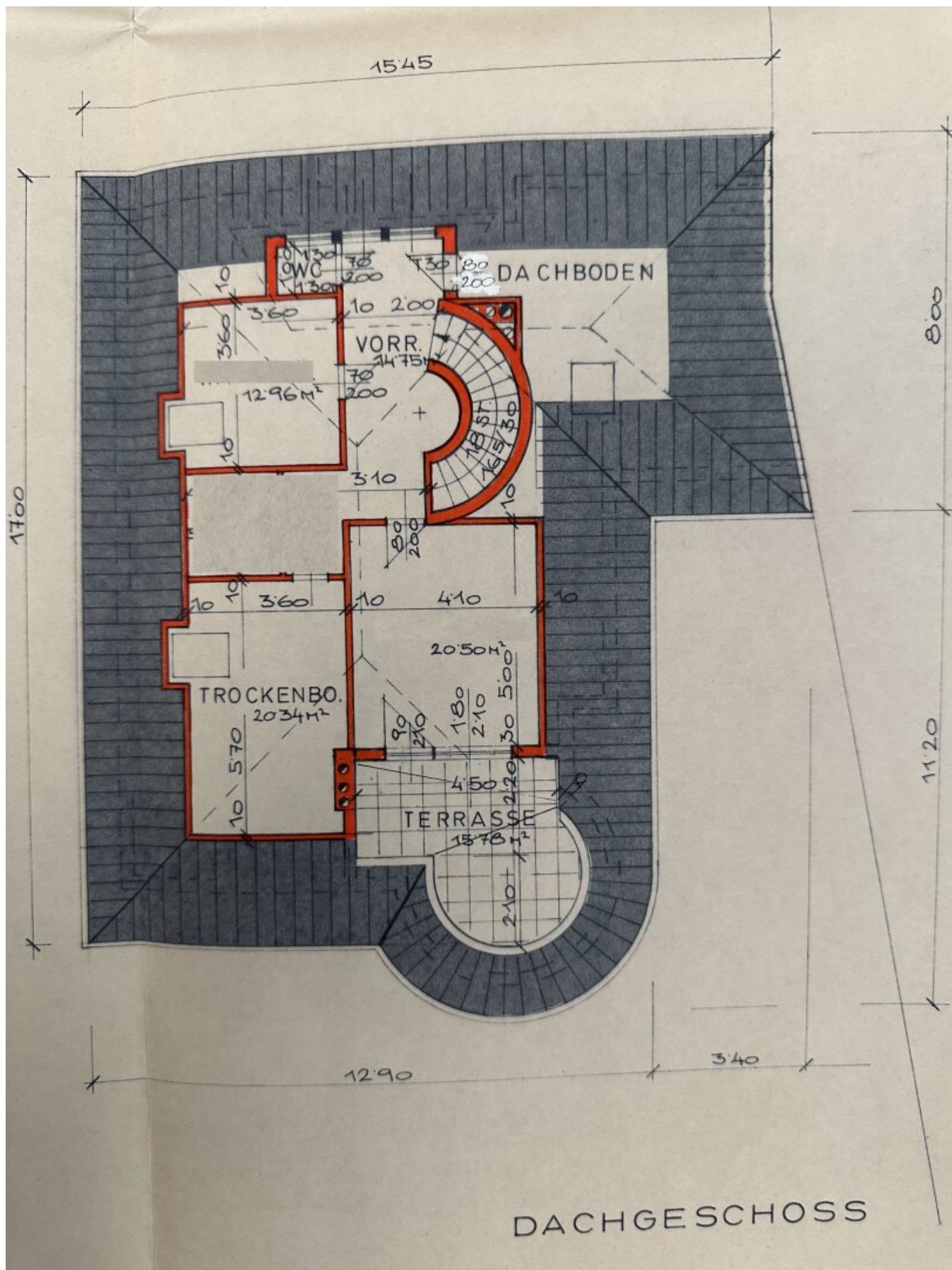


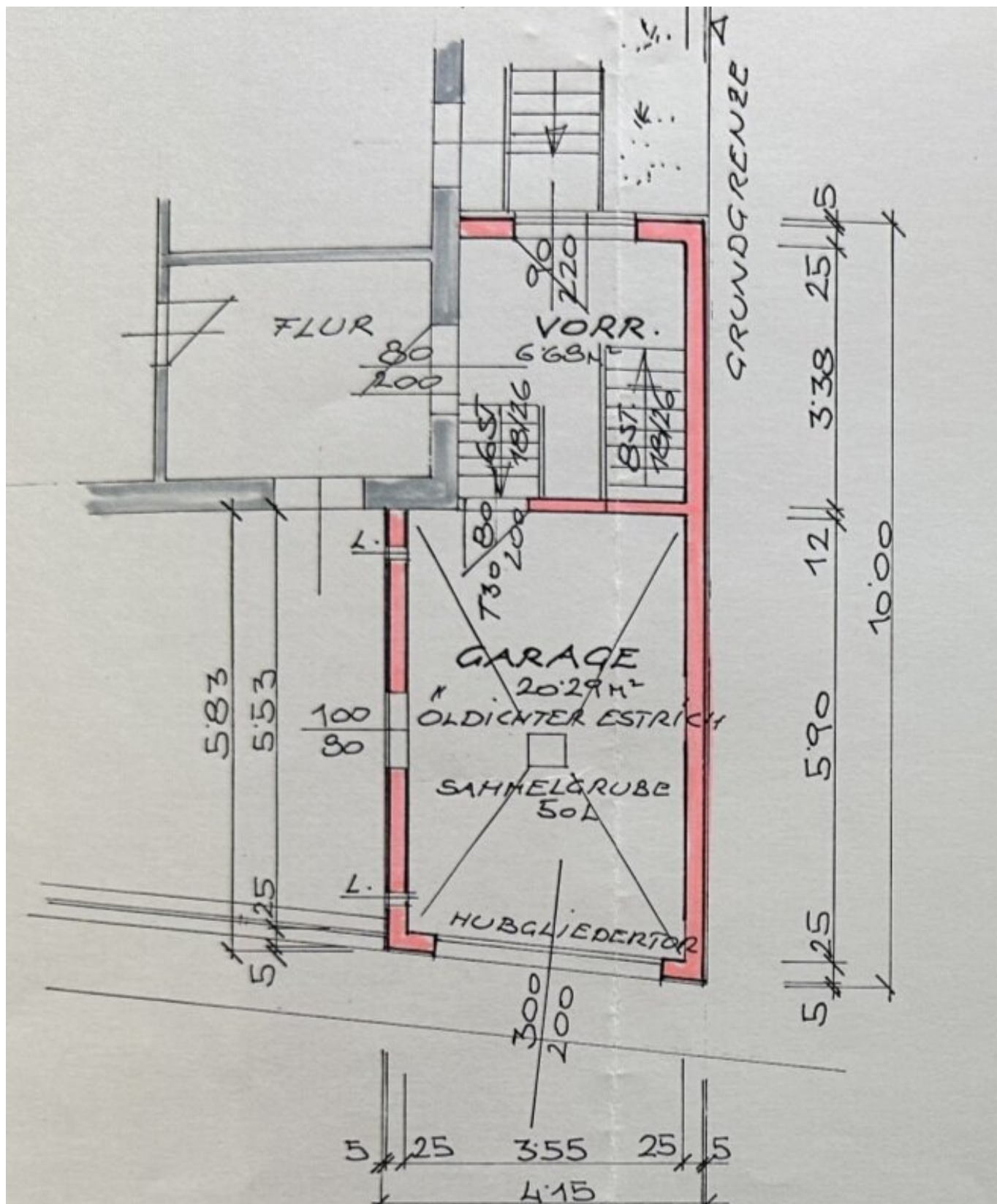


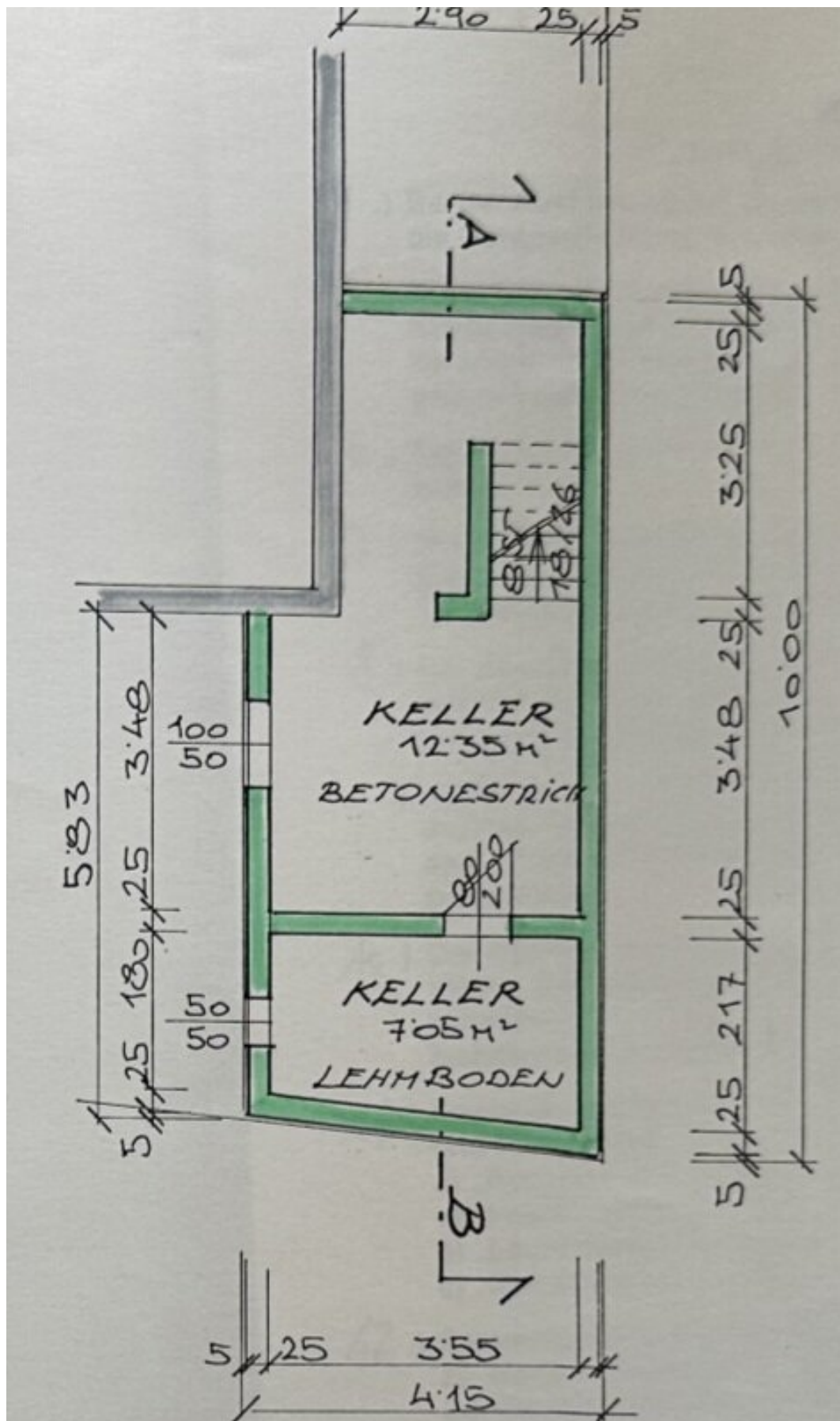
STRASSENANSICHT











Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Pool, Sauna & traumhaftem Ausblick in Klosterneuburg

Miete: € 3.990,– / Monat

Wohnfläche gesamt: ca. 366,83 m²

Zimmer: 7

Bäder: 2

WCs: 4

Terrassen & Balkone: ca. 53,53 m²

Garagen: ca. 51,28 m²

Heizung: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Raumaufteilung & Flächen

- **Kellergeschoss (inkl. Einliegerwohnung):** ca. 154,83 m² + Terrasse ca. 20 m²
- **Erdgeschoss:** ca. 137,16 m² + Balkon ca. 17,75 m² + Garagen ca. 51,28 m²
- **Dachgeschoss:** ca. 74,84 m² + Balkon ca. 15,78 m²

Ausstattungs Highlights

- Großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereiche mit **Fußbodenheizung**
- **Kamin** im Wohnzimmer – perfekt für gemütliche Abende
- **Sauna** im Haus für entspannte Wellnessmomente
- **Swimmingpool** im Garten für erfrischende Sommertage

- **Zwei Balkone & eine Terrasse** mit herrlicher Aussicht
- **Moderne Luftwärmepumpe** – energieeffizient & umweltfreundlich
- **Vier WCs** und **zwei Badezimmer**, eines davon mit Fenster
- **zwei Garagen** und zusätzliche Stellfläche

Ihr neues Lebensgefühl

Dieses Haus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen. Die gelungene Verbindung aus **Stil, Komfort und Lage** macht es zu einem echten Wohntraum für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen.

Besichtigung

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

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 <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
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 <7.000m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap