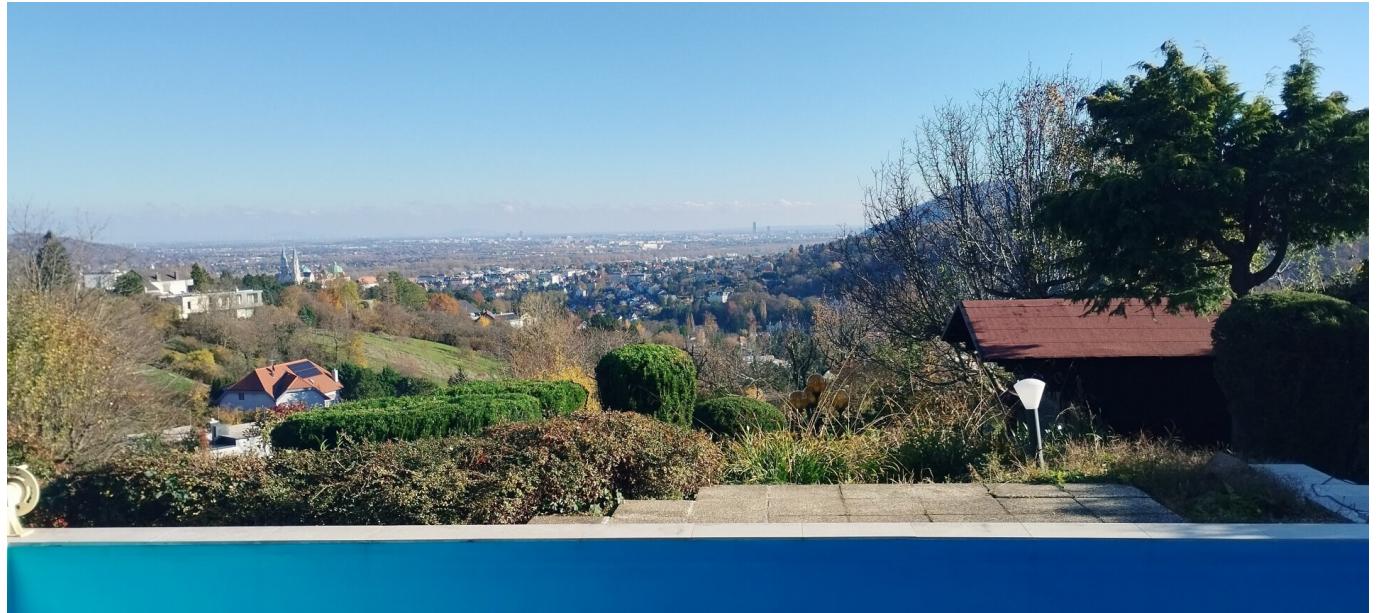


**Einfamilienhaus mit Top Ausblick und Einliegerwohnung //  
Pool // Sauna // Terrasse // 2 Balkone // 2 Garagen**



**Objektnummer: 6457/271**

**Eine Immobilie von Vizuete Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Diego Vizuete

VIZUETE Immobilien GmbH  
Hauptstraße 3  
2371 Hinterbrühl

T 0660/7773377  
H +43 664 470 99 61

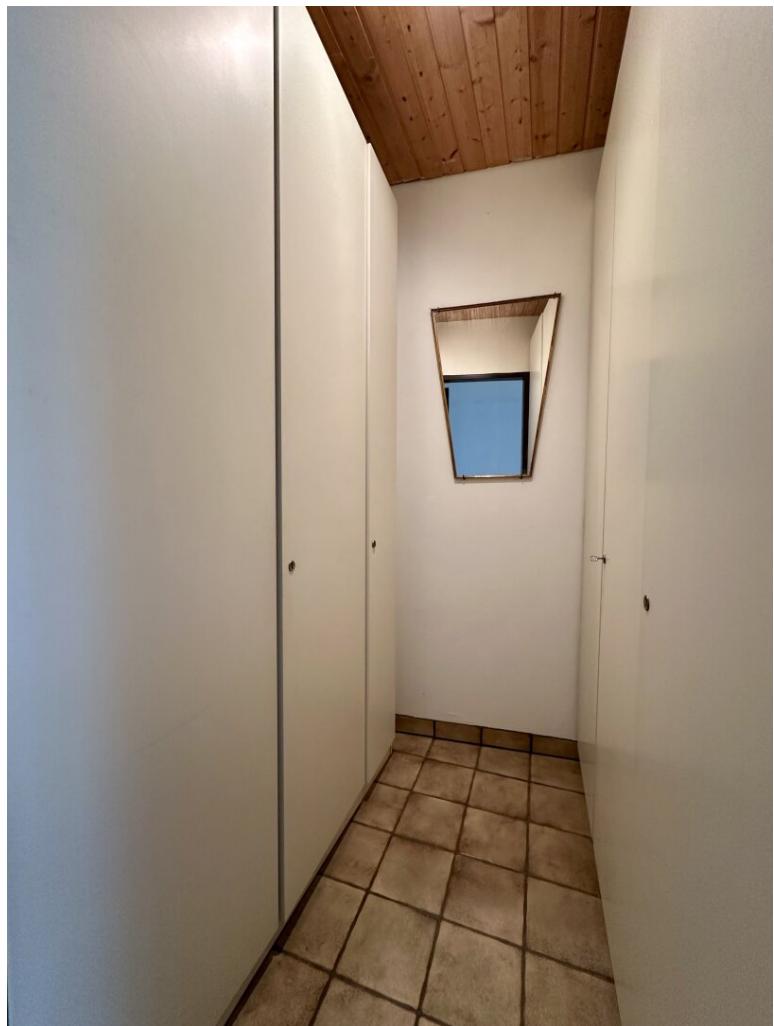
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



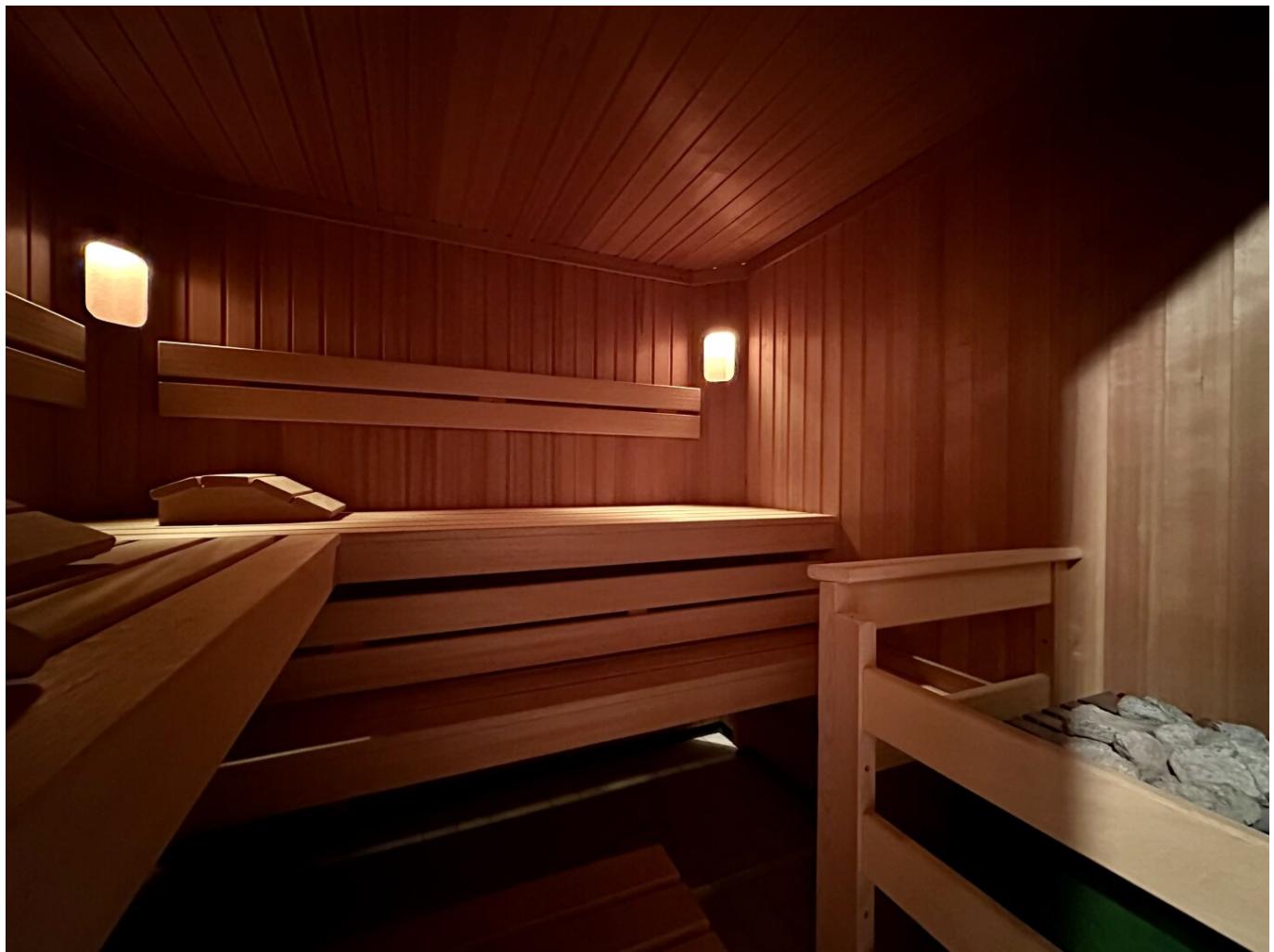


























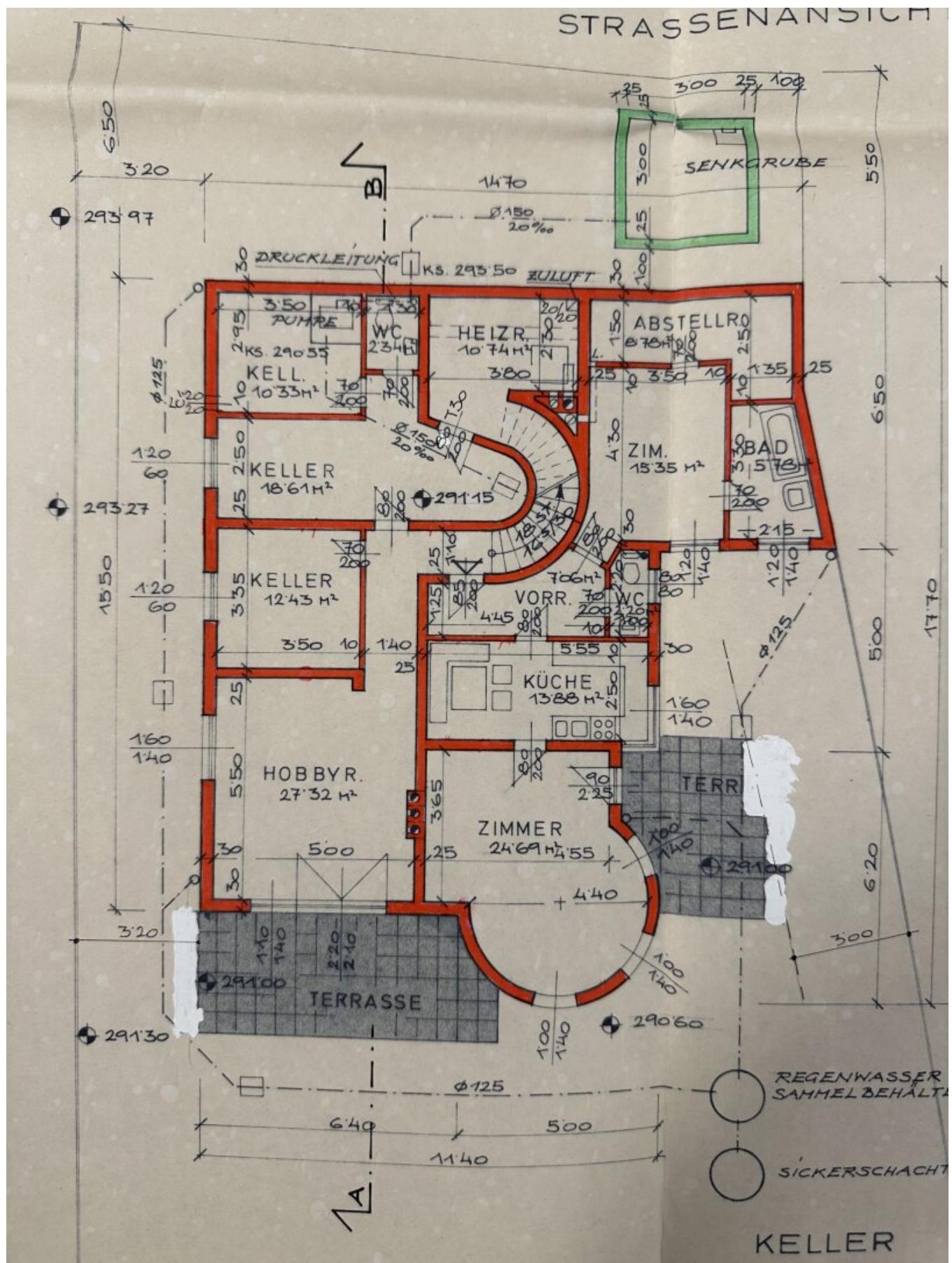






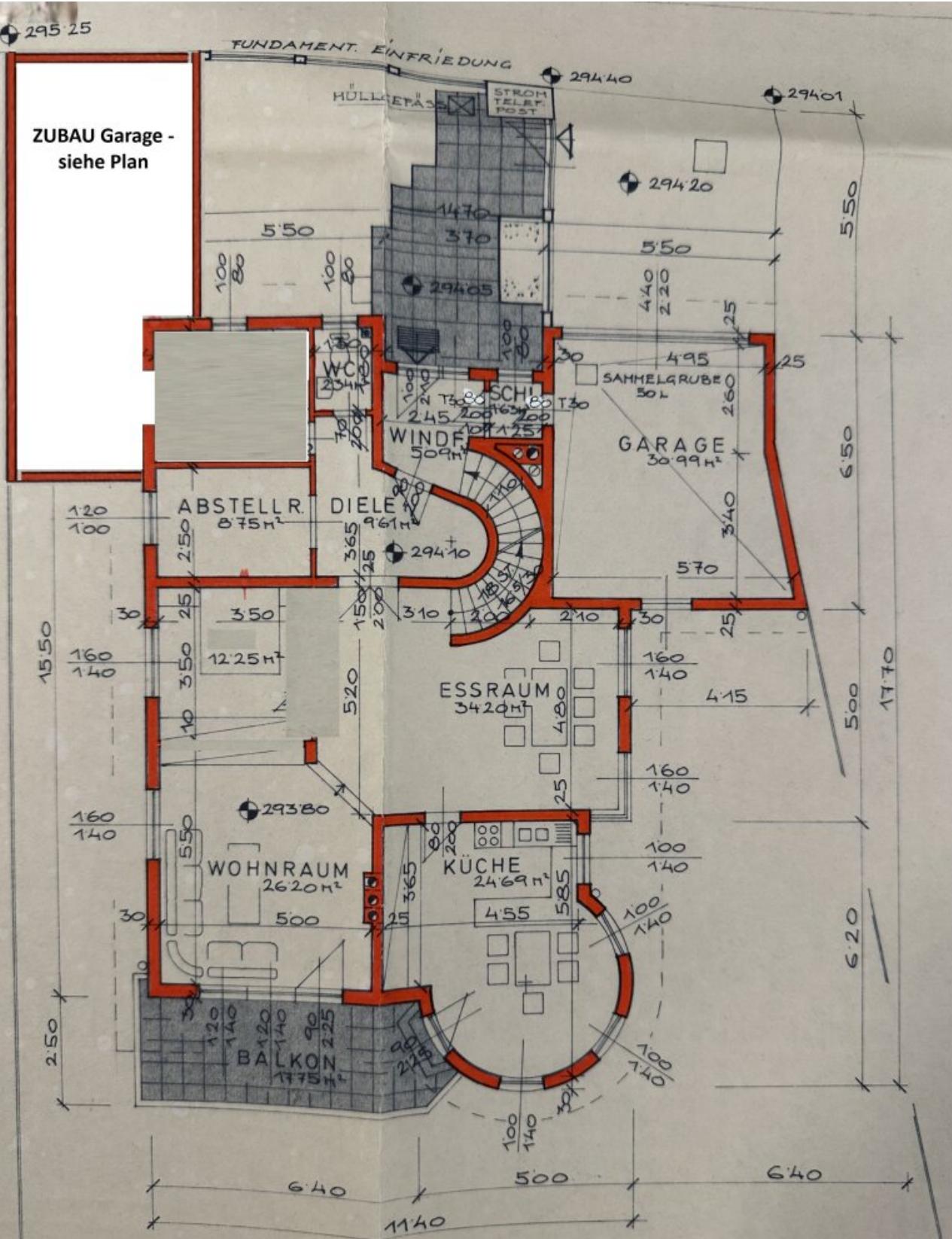


STRASSENANSICHT

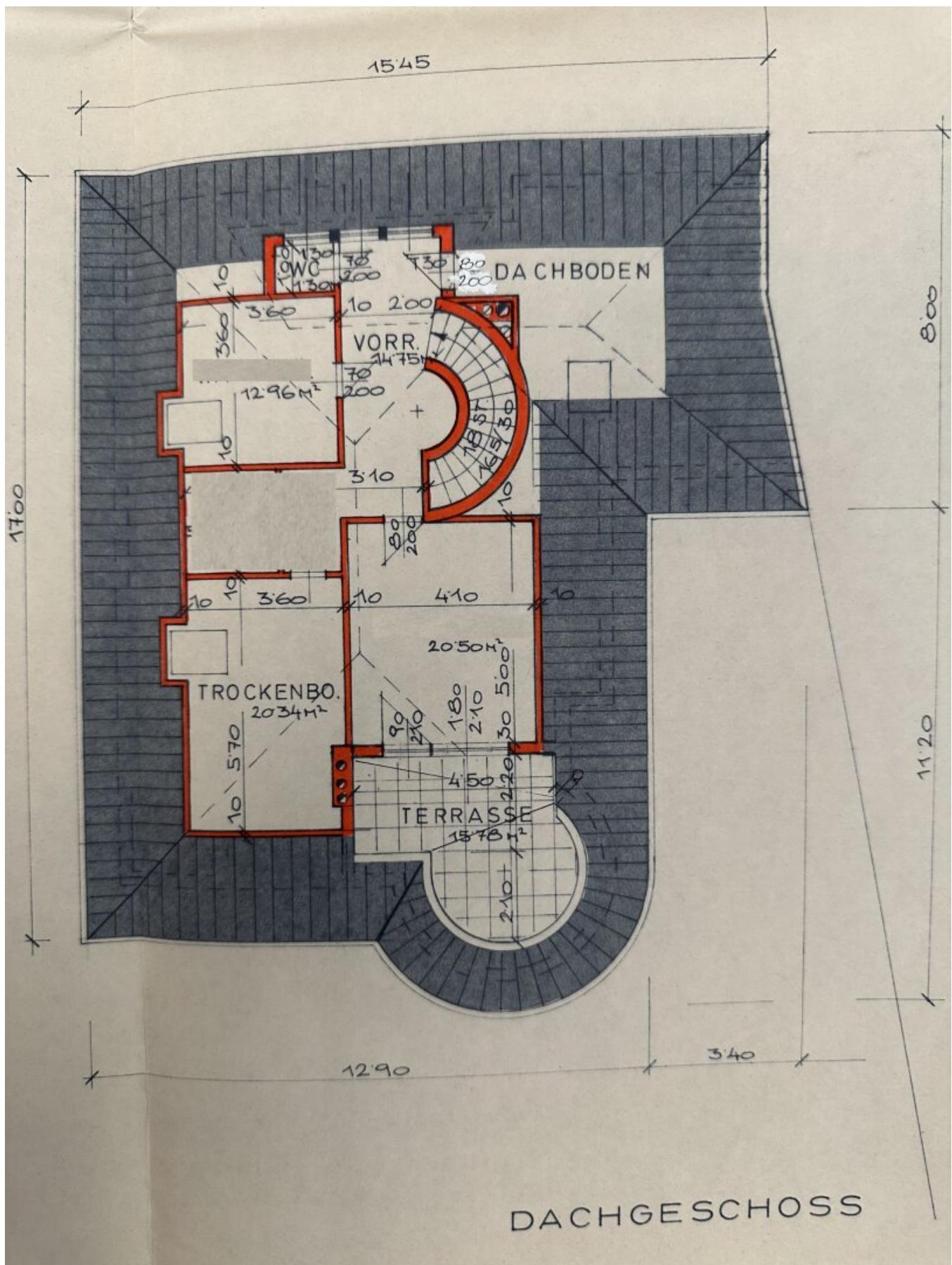


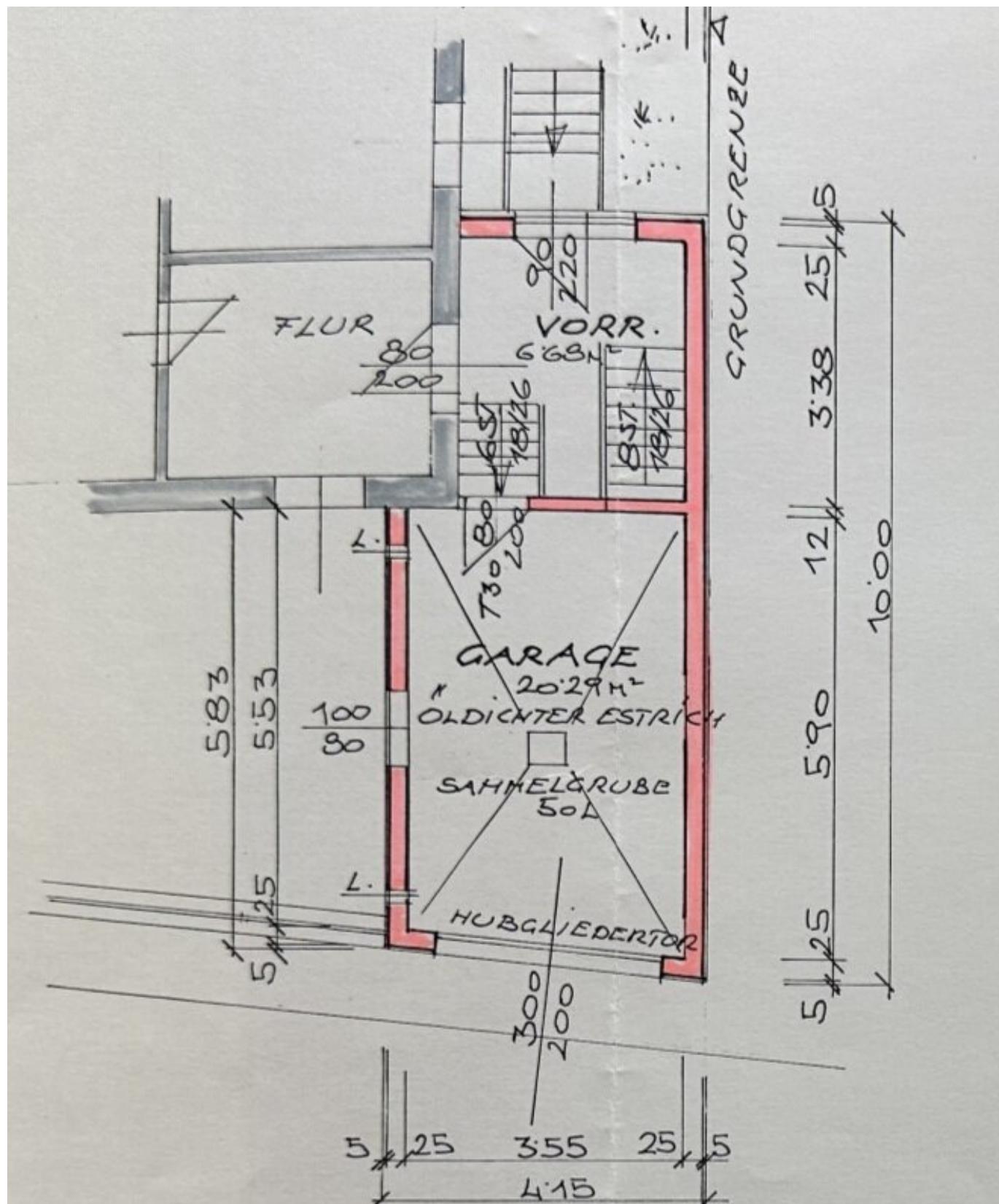
295 25

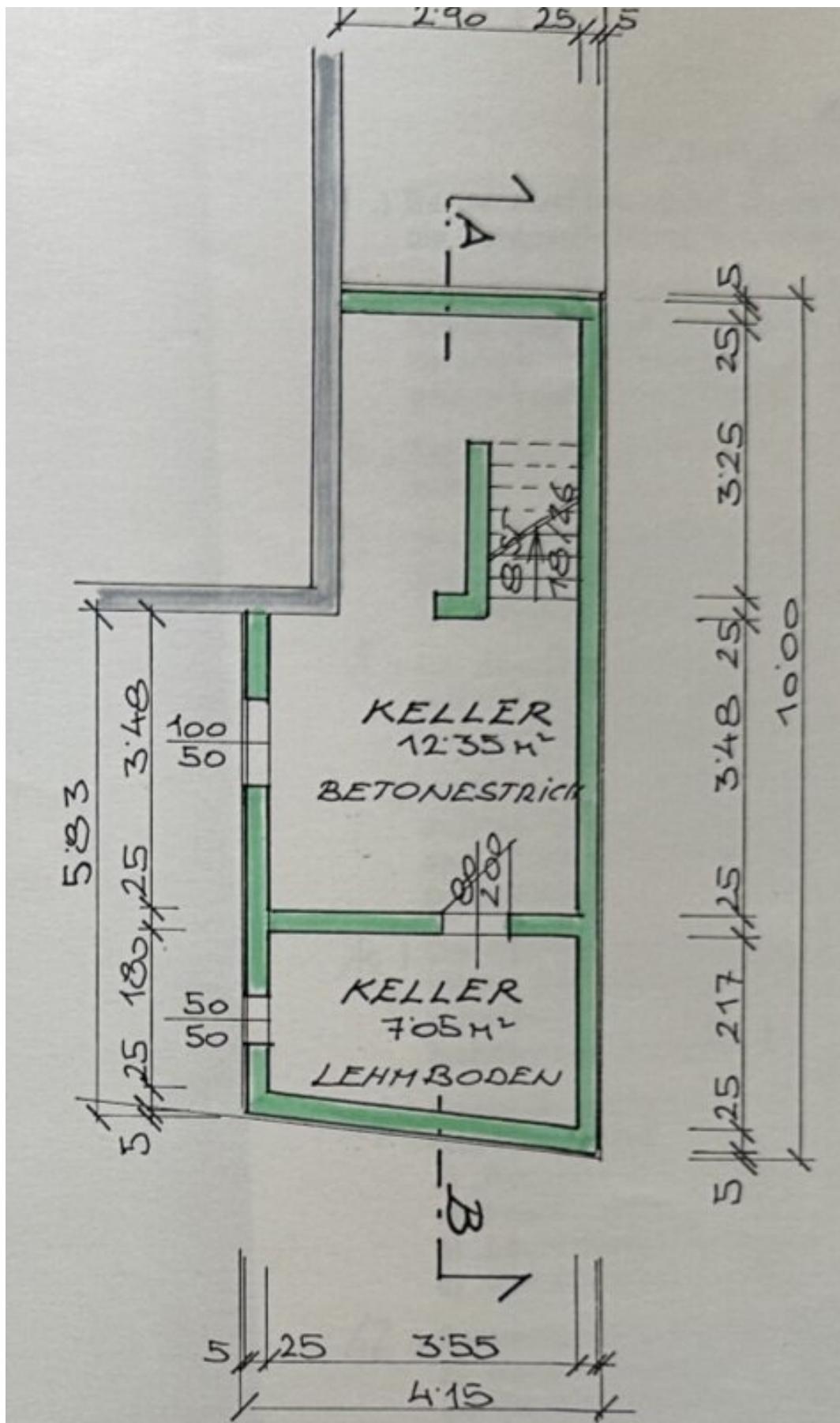
**ZUBAU Garage -  
siehe Plan**



## ERDGESCHOSS







# Objektbeschreibung

## Einfamilienhaus mit Pool, Sauna & traumhaftem Ausblick in Klosterneuburg

**Miete:** € 3.990,– / Monat

**Wohnfläche gesamt:** ca. 366,83 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 7

**Bäder:** 2

**WCs:** 4

**Terrassen & Balkone:** ca. 53,53 m<sup>2</sup>

**Garagen:** ca. 51,28 m<sup>2</sup>

**Heizung:** Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung

**Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung

### Raumaufteilung & Flächen

- **Kellergeschoss (inkl. Einliegerwohnung):** ca. 154,83 m<sup>2</sup> + Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup>
- **Erdgeschoss:** ca. 137,16 m<sup>2</sup> + Balkon ca. 17,75 m<sup>2</sup> + Garagen ca. 51,28 m<sup>2</sup>
- **Dachgeschoss:** ca. 74,84 m<sup>2</sup> + Balkon ca. 15,78 m<sup>2</sup>

### Ausstattungshighlights

- 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