

**KLOSTERNEUBURG | Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung | Fernblick | ZELLMANN IMMOBILIEN**



00 Hausansicht

Objektnummer: 25195

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

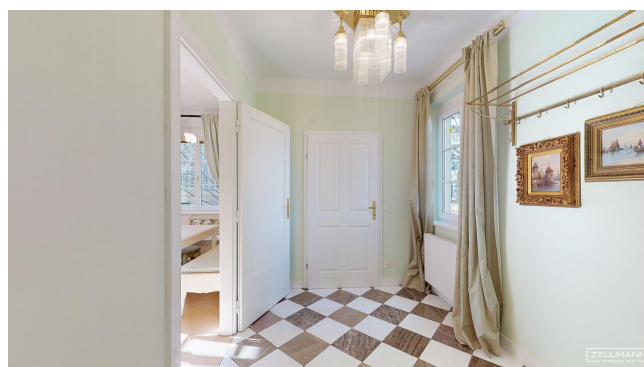
Adresse	Babenbergergasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1933
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	213,97 m ²
Nutzfläche:	320,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	1.000,00 m ²
Keller:	14,35 m ²
Heizwärmebedarf:	C 119,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Gesamtmiete	3.190,90 €
Kaltmiete (netto)	2.639,82 €
Kaltmiete	2.900,82 €
Betriebskosten:	261,00 €
USt.:	290,08 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





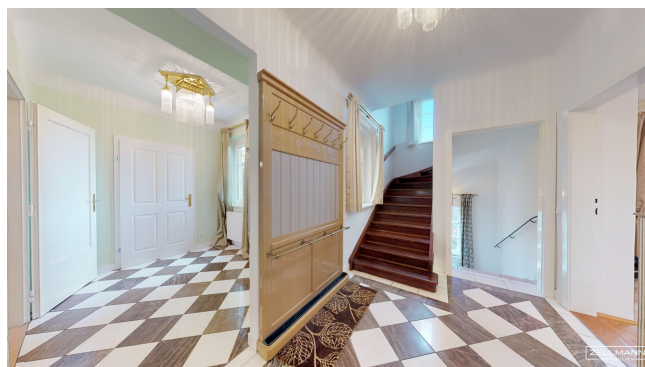














Objektbeschreibung

Villa mit Charme und tollem Ausblick - modernisiert und renoviert 2014

Vermietet wird die historische "Villa Fantastica" im Herzen von Klosterneuburg. Die Art Deco Villa mit großem Garten wurde 2014 umfassend und unter Wahrung der historischen Bausubstanz renoviert und bietet insgesamt 9 Zimmer, 2 Bäder und 3 WC's, Sauna sowie einen fantastischen Ausblick auf die untere Stadt und das Stift Klosterneuburg.

Die Liegenschaft ist von der Straße aus nur über einige Stufen erreichbar. Das Haus hat einen Haupteingang im EG und einen zweiten Eingang zu der selbständigen Wohneinheit im UG. Im EG befindet sich das großzügige Wohn-/ Esszimmer mit ca 43 m² und angeschlossener verglaster Bibliothek mit Blick auf das Stift, die Küche im modernen Landhausstil, das Entré und die begehbare Garderobe sowie ein WC in Marmor.

Im OG befindet sich der Masterbedroom mit direkten Zugang zum Badezimmer in Marmor mit Whirlpool-Wanne und eigenem WC, sowie 2 weitere, jeweils durch das Vorzimmer getrennte Zimmer. Sowohl von einem der Zimmer sowie vom Masterbedroom gelangt man auf die ostseitig gelegene Sonnenterrasse mit beeindruckendem Blick auf die untere Stadt und das Stift.

Im UG, das sowohl über einen extra Eingang als vom EG zu betreten ist, liegt die zweite selbständige Wohneinheit mit Küche und Schlafzimmer. Durch das Wohnzimmer kommt man direkt auf die große Terrasse und den terrassenförmig angelegten Garten. Es gibt weiters ein großes Badezimmer, ebenfalls mit Whirlpool-Wanne und WC sowie die Sauna mit Wellnessbereich.

Dazu ein Kellerraum und Abstellmöglichkeiten.

Durch die Hanglage hat man einen fantastischen Ausblick aber es gibt keine Stellplätze am Grundstück.

Built in 1933 and renovated in 2014 this house has a big garden and lots of space. Because of it's hillside location it has a great view over the town but can be reached only by a stairway and has no possibility to park a car on the property.

Ausstattung

- 3 WC / 2 Bäder - Badewanne mit Whirlpoolfunktion

- Sauna
- großer Garten - große Terrasse
- traumhafter Weitblick
- Marmorbäder, Parkett und Feinsteinfliesen
- Einliegerwohnung
- 2 Einbauküchen
- Bibliothek
- Kachelofen im Wohnbereich

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <3.750m

Höhere Schule <6.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <4.750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <5.250m

U-Bahn <7.250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap