

**Der nächste Sommer kommt bestimmt!**



**REMAX**

Hausansicht vom Garten

**Objektnummer: 1175**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Maria Gugging
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.480,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.181,82 €
<b>Kaltmiete</b>	2.254,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	72,73 €
<b>USt.:</b>	225,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

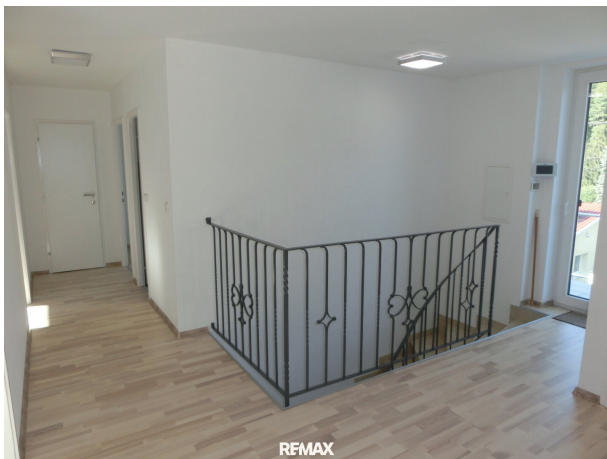
## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Deutsch**



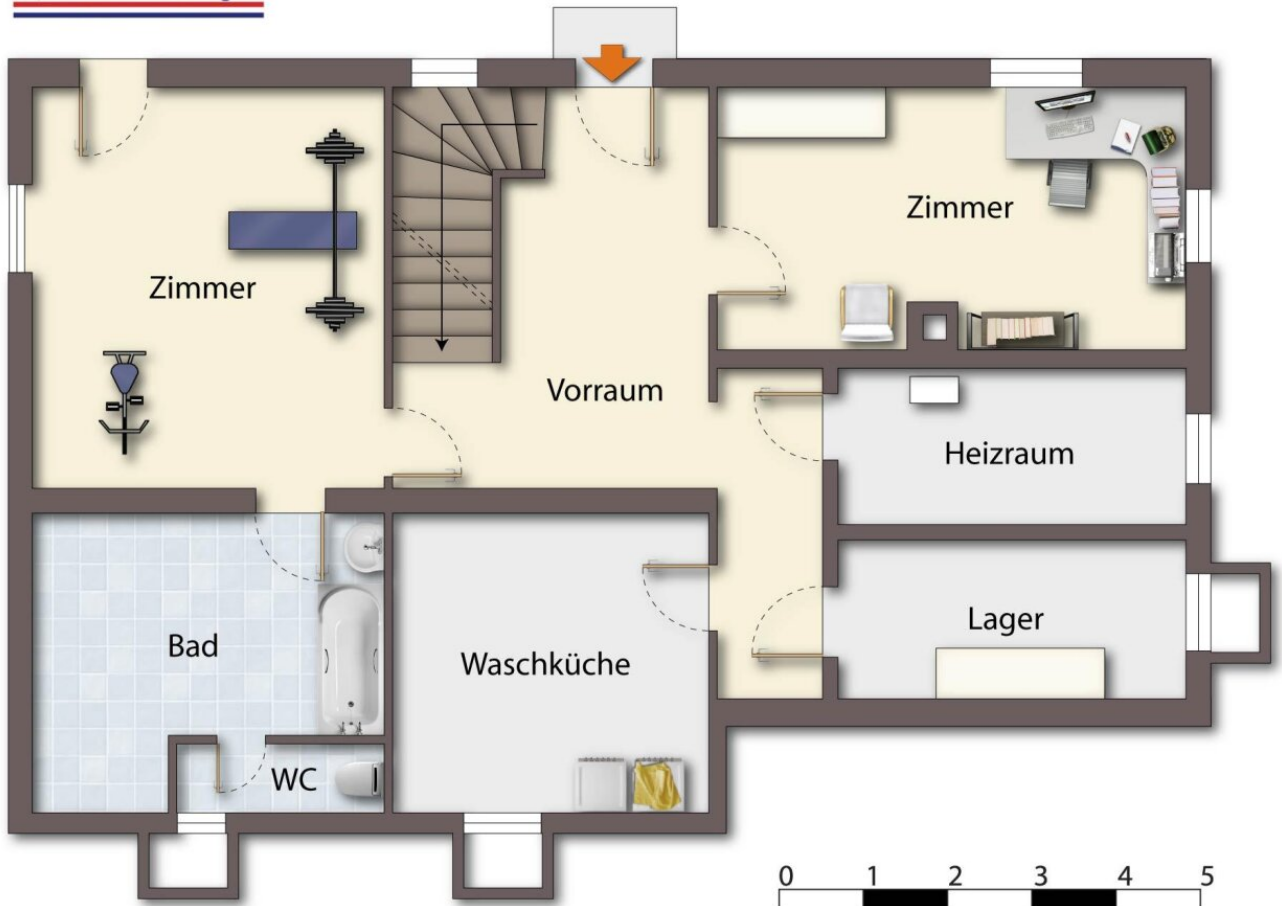












## Objektbeschreibung

Am westlichen Ende von Klosterneuburg liegt in Maria Gugging, nahe der Eliteuniversität IST-Austria, dieses von grundauf sanierte Einfamilienhaus. In einer absolut ruhigen Seitengasse liegt dieses Schmankerl, südseitig ausgerichtet.

Alle modernen Features wurden hier bei der Renovierung berücksichtigt, schon der Außenauftritt lässt es gegen ein neugebautes Haus um nichts nachstehen, über ein paar Treppen hinauf gelange Sie zum Eingang.

Sie betreten Ihr Heim im Untergeschoss, zwei vollwertige Zimmer sind hier untergebracht, sowie weiters alle Technikräume. Wie schon gesagt, auch technisch 1A, moderne Technologie, benutzerfreundlich und das Warmwasser kommt über eine Solarheizung.

Eines von den beiden Zimmern im Untergeschoss hat sogar einen eigenen Ausgang zum Garten, auch ist gleich nebenan ein großes Badezimmer untergebracht. Hier sind Anschlüsse für eine Sauna oder Ähnliches bereits installiert. Dieser Teil würde sich auch perfekt als kleine Einliegerwohnung eignen.

Über die Treppe hinauf gelangen Sie dann in das Hauptgeschoss. Ein großzügiges, sehr sonniges Wohnzimmer mit noch eigenem Platz für einen großen Esstisch. Der Blick auf die Terrasse und in den Garten lässt Sie Ihre Familie immer im Auge behalten. Die Küche ist zwar offen, aber doch auch irgendwie separiert. Hochwertige Technik mit modernem Design kombiniert, machen den Aufenthalt in der Küche zum Vergnügen.

3 Zimmer in verschiedenen Größen finden Sie ebenfalls noch auf dieser Etage. Ein modernes Badezimmer mit Großraumdusche sowie ein separates WC und einen Abstellraum, alles in allem genug Platz für Hund und Katz und Spatz.

Fürs Pool ist es noch zu kalt ..... aber der nächste Sommer kommt bestimmt und Ihre Kinder werden quietschen vor Vergnügen.

Der Garten ist überschaubar und lässt sich leicht pflegen, eine Garage plus zusätzlich noch viel Raum für Fahrräder steht Ihnen ebenfalls noch zur Verfügung.

Der Bus ist in wenigen Gehminuten erreicht, in ca. 12 Minuten befinden Sie sich im Zentrum von Klosterneuburg und von dort geht's im 10-Minuten-Takt mit dem Bus nach Heiligenstadt. Auch abends lässt es sich gut mit dem Bus heimfahren, der Letzte fährt um ca. 01.00 Uhr von Heiligenstadt weg.

Sollten Sie bei der IST Austria arbeiten, schwingen Sie sich aufs Fahrrad und radeln rüber. Im Vorbeifahren können Sie noch ein paar Kleinigkeiten vom Supermarkt mitnehmen.

Kindergarten ist in der Nähe und die Volksschule ist auch sehr schnell zu erreichen. Für die größeren Kinder gibt's in Klosterneuburg jede Menge an Schulen.

Hier ist die Nachbarschaft noch in Ordnung, schnell werden Sie und Ihre Kinder Anschluss finden, ich freu mich schon auf Ihren Anruf.

Die Miete: € 2.480,--

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

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)