

# 3400 KLOSTERNEUBURG - TRAUMHAFTE LAGE AM ÖLBERG - EXKLUSIVE VILLA



**Objektnummer: 2919**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	5.114,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.263,60 €
<b>Kaltmiete</b>	4.649,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	385,50 €
<b>USt.:</b>	464,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Konsel**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien



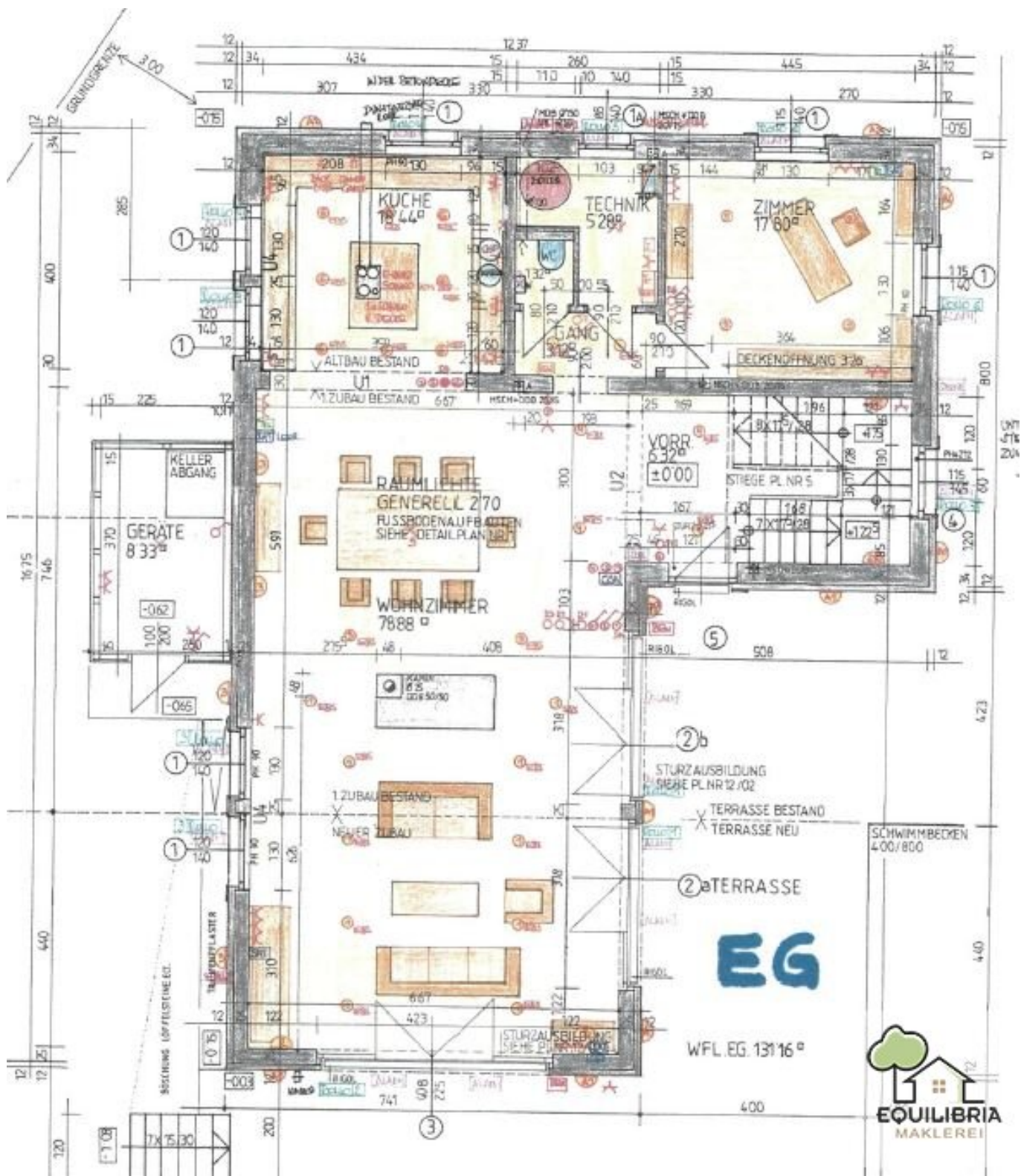


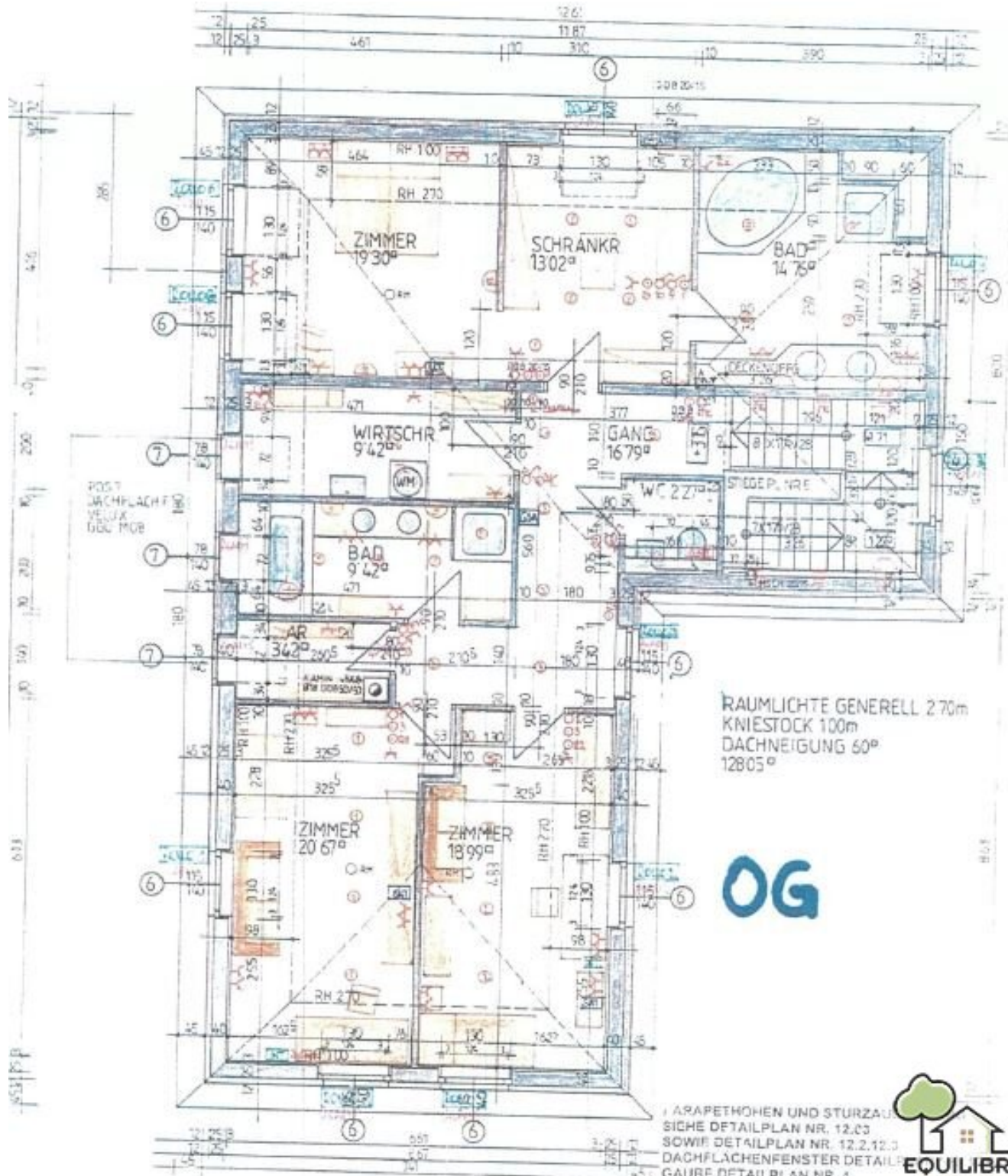












RAUMLICHTE GENERELL 2.70m  
 KNIESTOCK 100m  
 DACHNEIGUNG 60°  
 12805°

**OG**

! ARAFETHÖHEN UND STURZAU  
 SICHE DETAILPLAN NR. 12.03  
 SOWIE DETAILPLAN NR. 12.2, 12.3  
 DACHFLÄCHENFENSTER DETAIL  
 GAUBE DETAILPLAN NR. 4



## Objektbeschreibung

Sie schätzen es, wenn eine Immobilie hochwertig ausgeführt wurde? Gute Grundrisse, Ruhe und Top Lage sind ein Muss? Ein stilvolles Ambiente für Sie, Ihre Familie und Ihre Gäste ist Ihnen ein Anliegen?

Die 2 stöckigen Villa im französischen Landhausstil befindet sich auf einem 985 m<sup>2</sup> großen Baugrund, ruhig gelegen in bester Öberglage. Für den Öberg untypische weist das Grundstück kaum eine Hanglage auf. Die Wohnnutzfläche der Villa beträgt 250 großzügig wirkende Quadratmeter. Zudem besitzt dieses Haus eine 35m<sup>2</sup> Garage, 120 m<sup>2</sup> Terrasse und ein 8x4 m großes Pool mit indischem Sandsteinbelag. Der Garten ist mit einer automatischen Bewässerungsanlage und eine Gartenbeleuchtung ausgestattet. Hier fehlen nur noch kleine Handgriffe und Sie und Ihre Familie können den Sommer im Grünen verbringen.

Die 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche ergeben sich aus

- 1 knapp 80 m<sup>2</sup> großem Wohn- und Esszimmer
- 1 18,4 m<sup>2</sup> großen Küche
- 1 17,8 m<sup>2</sup> großen Zimmer
- 1 knapp 19 m<sup>2</sup> großes Zimmer
- 1 19,30 m<sup>2</sup> großes Zimmer
- 1 20,67 m<sup>2</sup> großes Zimmer
- 2 Bäder
- 2 WCs
- 1 Schrankraum (ca. 13.02 m<sup>2</sup>)

- 1 Wirtschaftsraum
- 2 Abstellräume
- 1 Technikraum
- 1 separates Garagengebäude
- 1 Vorraum und 1 Keller.

Ein offener Kamin im Wohnzimmer dient als Raumteiler zwischen Ess- und Wohnbereich. Das Haus besitzt einen Brennwertkessel mit 500 l Warmwasserspeicher. Die Warmwasserversorgung via Solarheizung am Dach ist von den Leitungen her bereits vorbereitet. Im gesamten Bereich des Hauses gibt es eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Die Villa besitzt außerdem eine Bildschirmsprechanlage, Halogeneinbaustrahler, elektronische Rollläden, eine Alarmanlage, eine Satelittenanlage, Vorbereitungen für den Telefonanschluss und auch den EDV-Anschluss und Vorbereitungen für eine Klimaanlage. Es kommt moderne Bus-Technik zum Einsatz. Die Böden des Erdgeschoßes sind aus antikem Marmor, die Vorzimmer und Schlafräume im Obergeschoß sind mit gekalktem Eichenparkettboden ausgestattet.

Die monatliche Miete für dieses einzigartige Anwesen beträgt EUR 3.591,50 (inkl. BK und der gesetzlichen USt). Die Betriebskosten setzen sich aus der Gebäudesachversicherung, Wasser und Abwasser und Müll zusammen und werden einmal jährlich gegen die tatsächlichen Kosten gegengerechnet.

## **INTERESSE?**

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer [0676/3505425](tel:06763505425) oder per E-Mail unter [wolfgang.konsel@equilibria.at](mailto:wolfgang.konsel@equilibria.at) zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <2.500m  
U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap