Großzügiges Haus mit Traumgarten



Objektnummer: 4431

Eine Immobilie von Funk Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	260,00 m²
Nutzfläche:	260,00 m²
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Garten:	850,00 m²
Keller:	52,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 87,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.990,00 €
Kaltmiete	2.990,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5































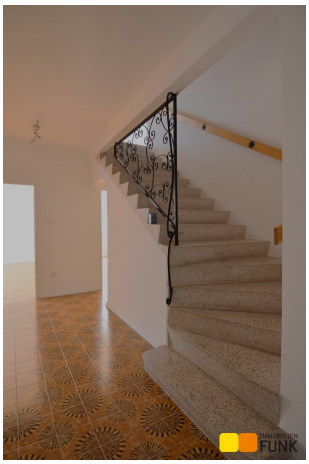




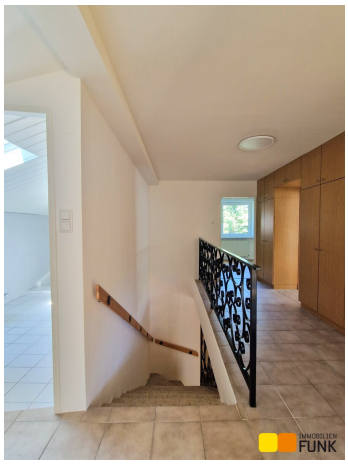




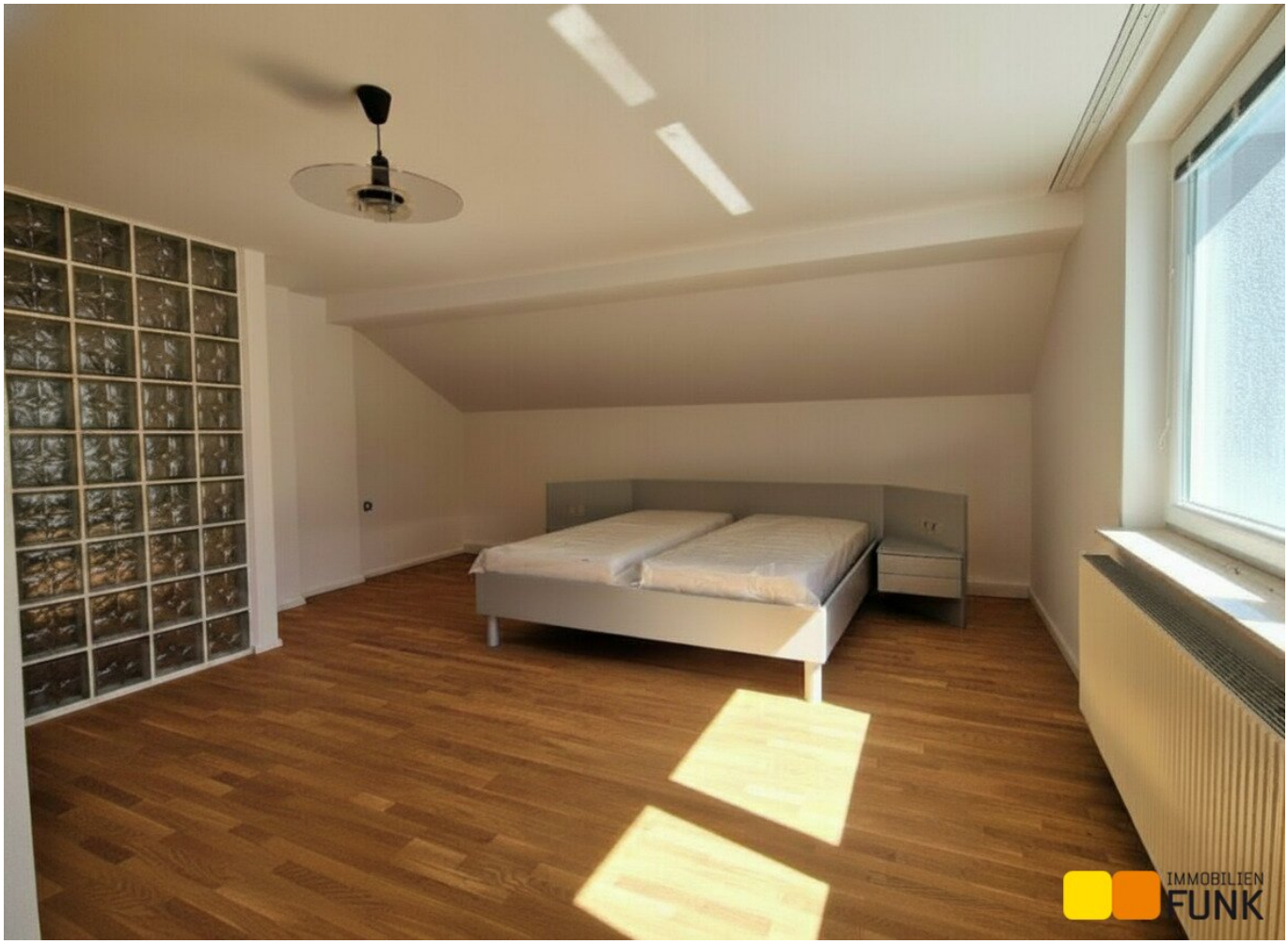




















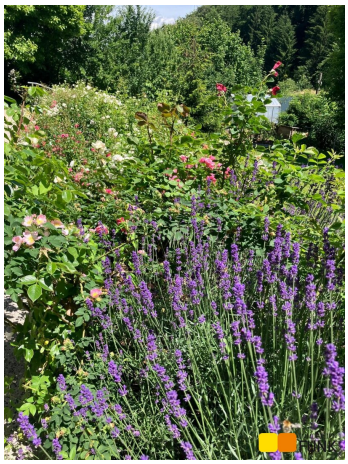


























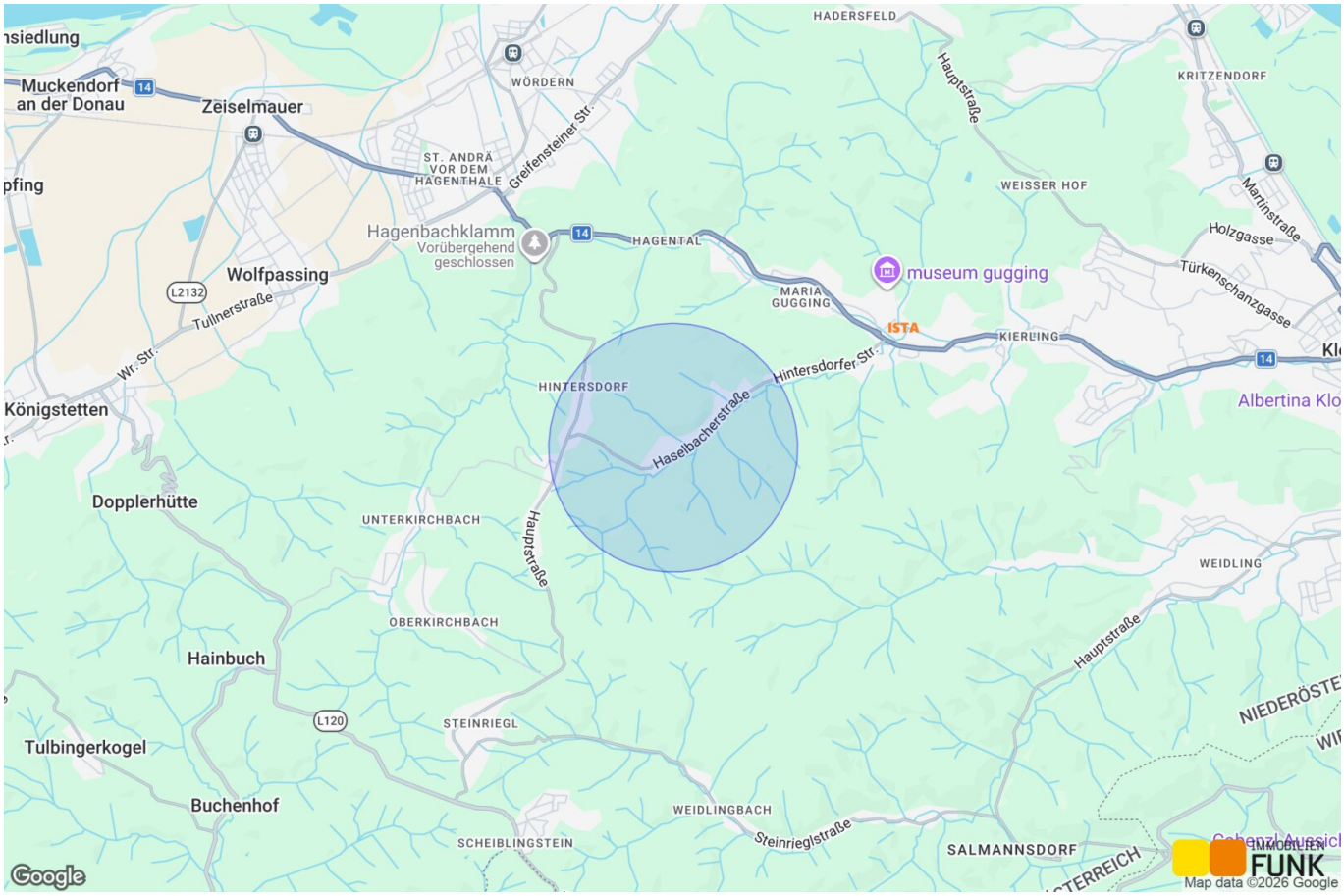


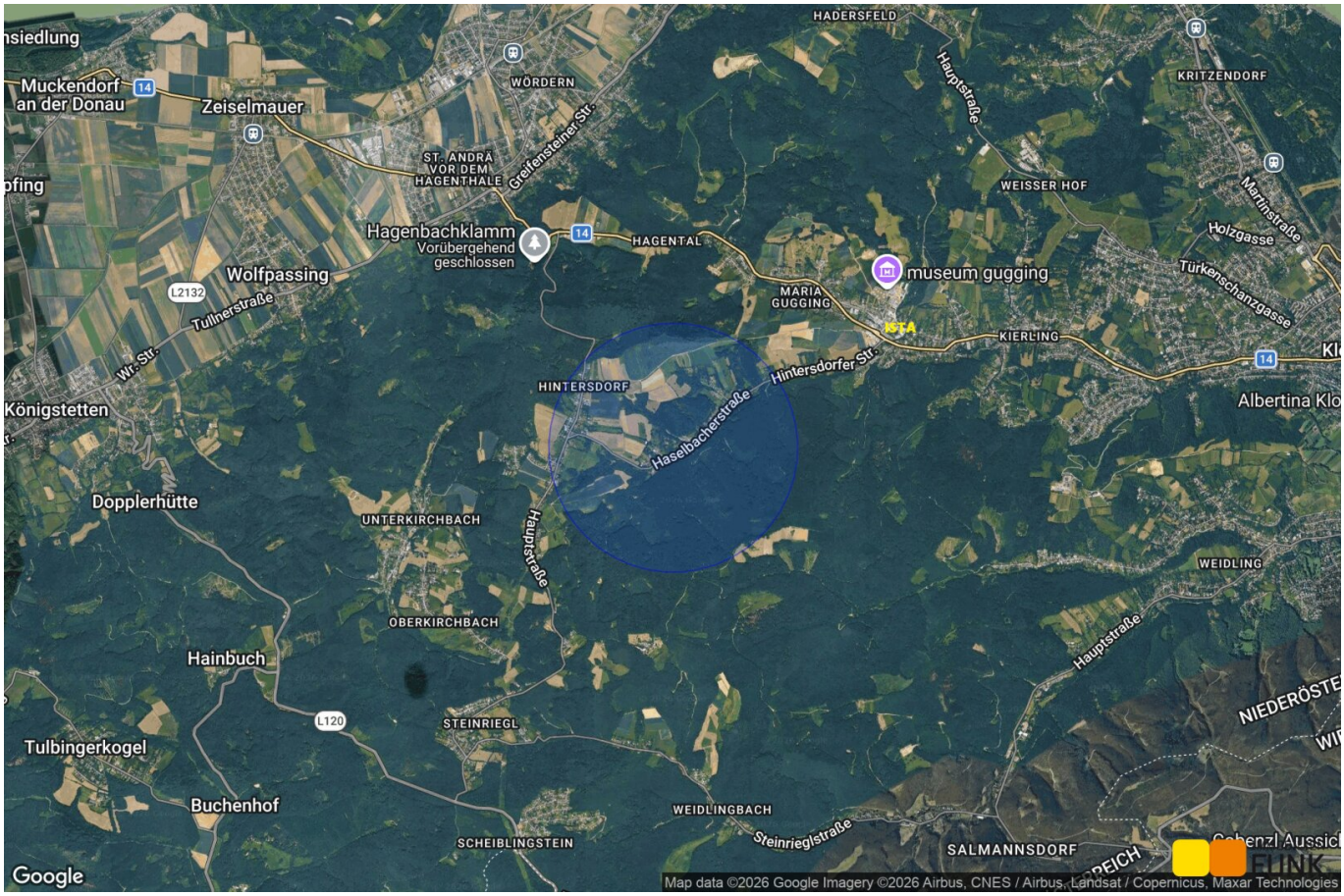


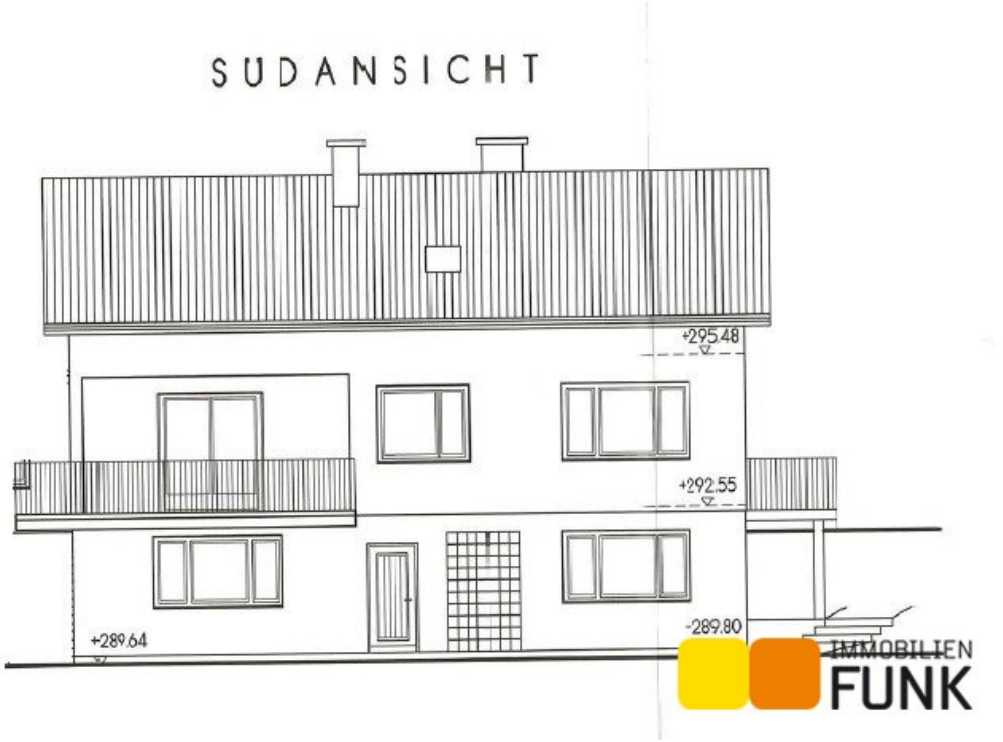



IMMOBILIEN
FUNK

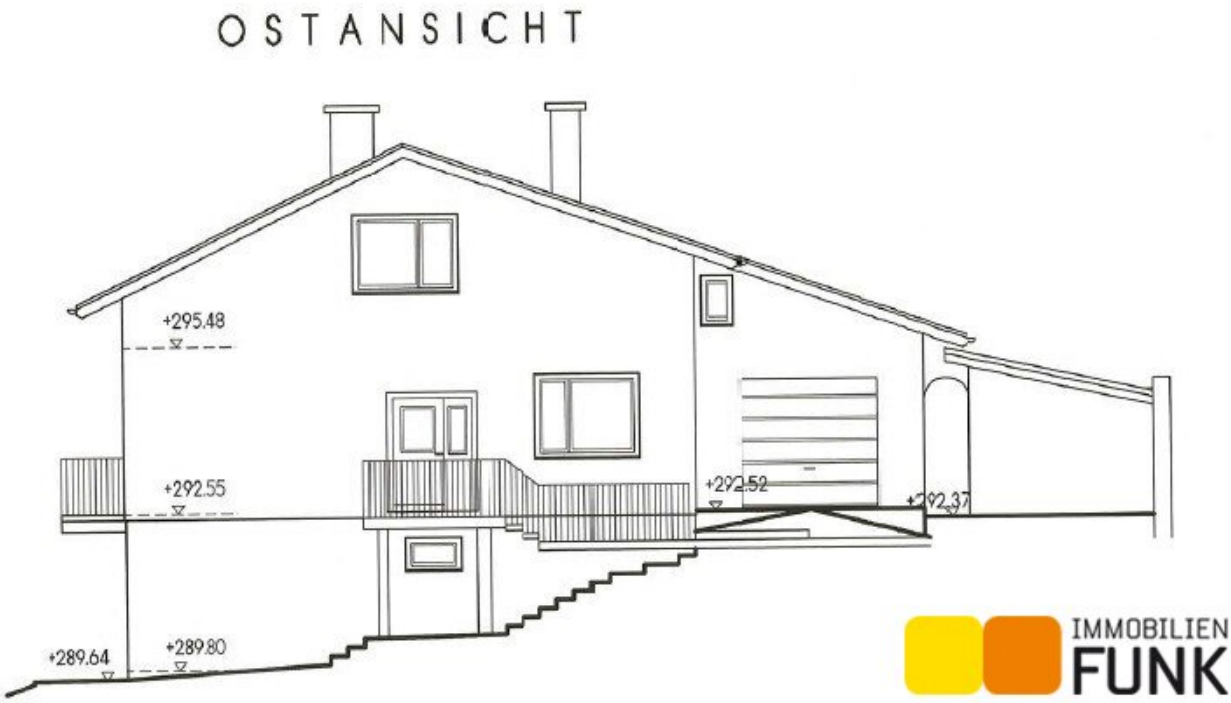



HADERSFELD
KRITZENDORF
WÖRDERN
Hauptstraße
Greifensteiner Str.
ST. ANDRÄ VOR DEM HAGENTHALE
Muckendorf an der Donau
Zeiselmauer
WEISSER HOF
Martinstraße
Holzgasse
Hagenbachklamm
Vorübergehend geschlossen
HAGENTAL
museum gugging
Türkenschanzgasse
Wolfpassing
L2132
Tullnerstraße
MARIA GUGGING
ISTA
KIERLING
Hintersdorfer Str.
HINTERSDORF
Albertina Klo
Königstetten
Haselbacherstraße
Dopplerhütte
UNTERKIRCHBACH
Hauptstraße
WEIDLING
OBERKIRCHBACH
Hainbuch
Hauptstraße
L120
STEINRIEGL
Tulbingerkogel
Buchenhof
WEIDLINGBACH
SCHEIBLINGSTEIN
Steinriegistraße
SALMANNSDORF
Google
FUNK
IMMOBILIEN
Map data ©2026 Google

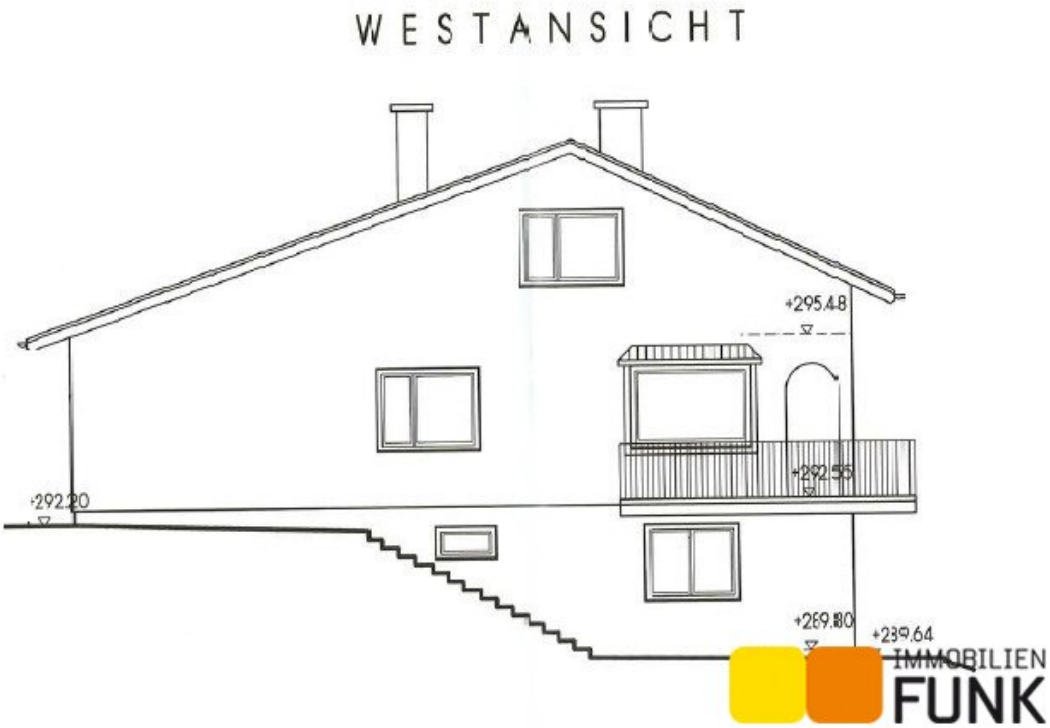

HADERSFELD
KRITZENDORF
WÖRDERN
Muckendorf an der Donau
Zeiselmauer
ST. ANDRÄ VOR DEM HAGENTHALE
Greifensteiner Str.
Hauptstraße
WEISSER HOF
Merlinstraße
Holzgasse
Türkenschanzgasse
Hagenbachklamm
Vorübergehend geschlossen
HAGENTAL
museum gugging
Wolfpassing
L2132
Tullnerstraße
MARIA GUGGING
ISTA
KIERLING
Wr. Str.
Hintersdorfer Str.
HINTERSDORF
Königstetten
Haselbacherstraße
Albertina Klo
Dopplerhütte
UNTERKIRCHBACH
Hauptstraße
WEIDLING
OBERKIRCHBACH
Hainbuch
Hauptstraße
NIEDERÖSTE
L120
STEINRIEGL
Tulbingerkogel
Buchenhof
WEIDLINGBACH
Steinriegstraße
SCHEIBLINGSTEIN
SALMANNSDORF
Google
Map data ©2026 Google Imagery ©2026 Airbus, CNES / Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies



IMMOBILIEN
FUNK



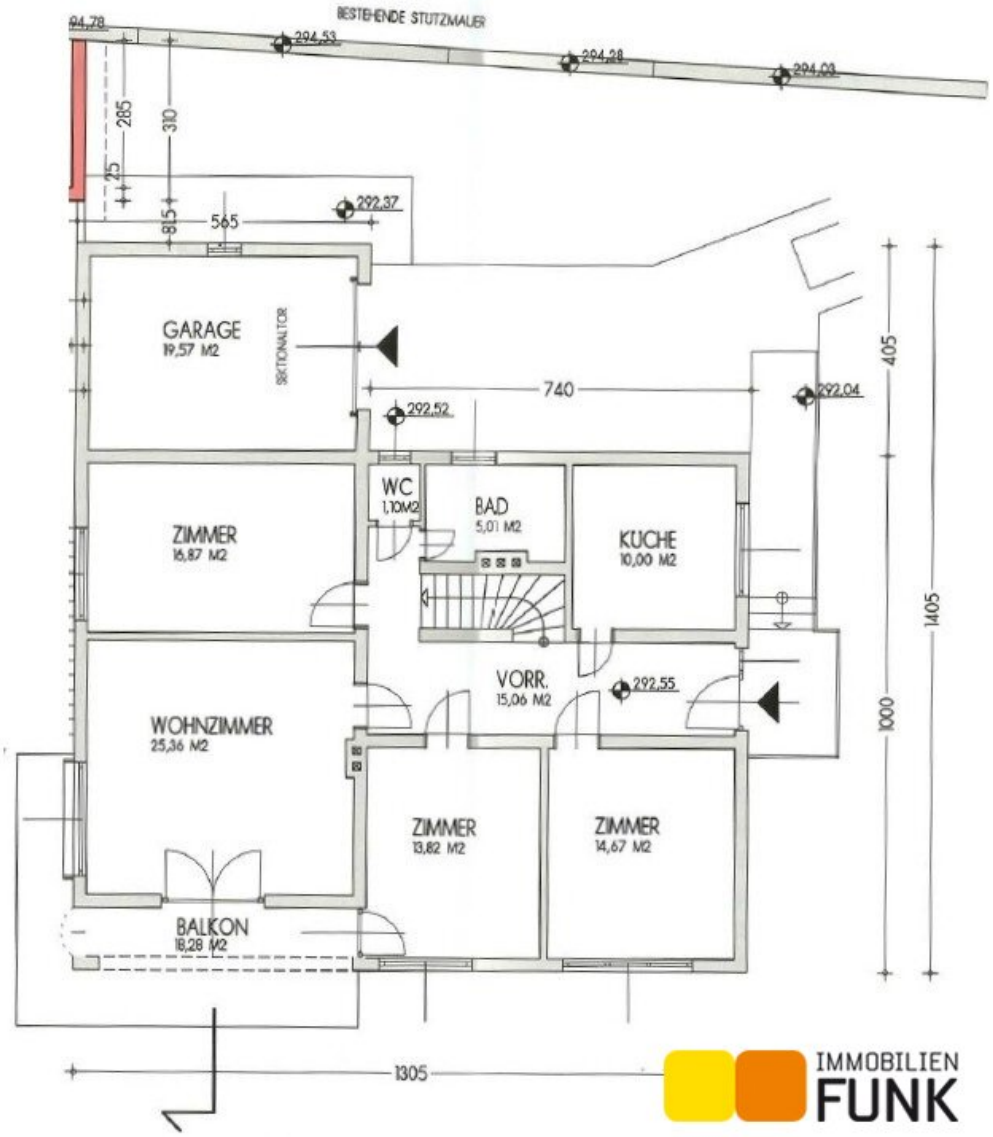
IMMOBILIEN FUNK



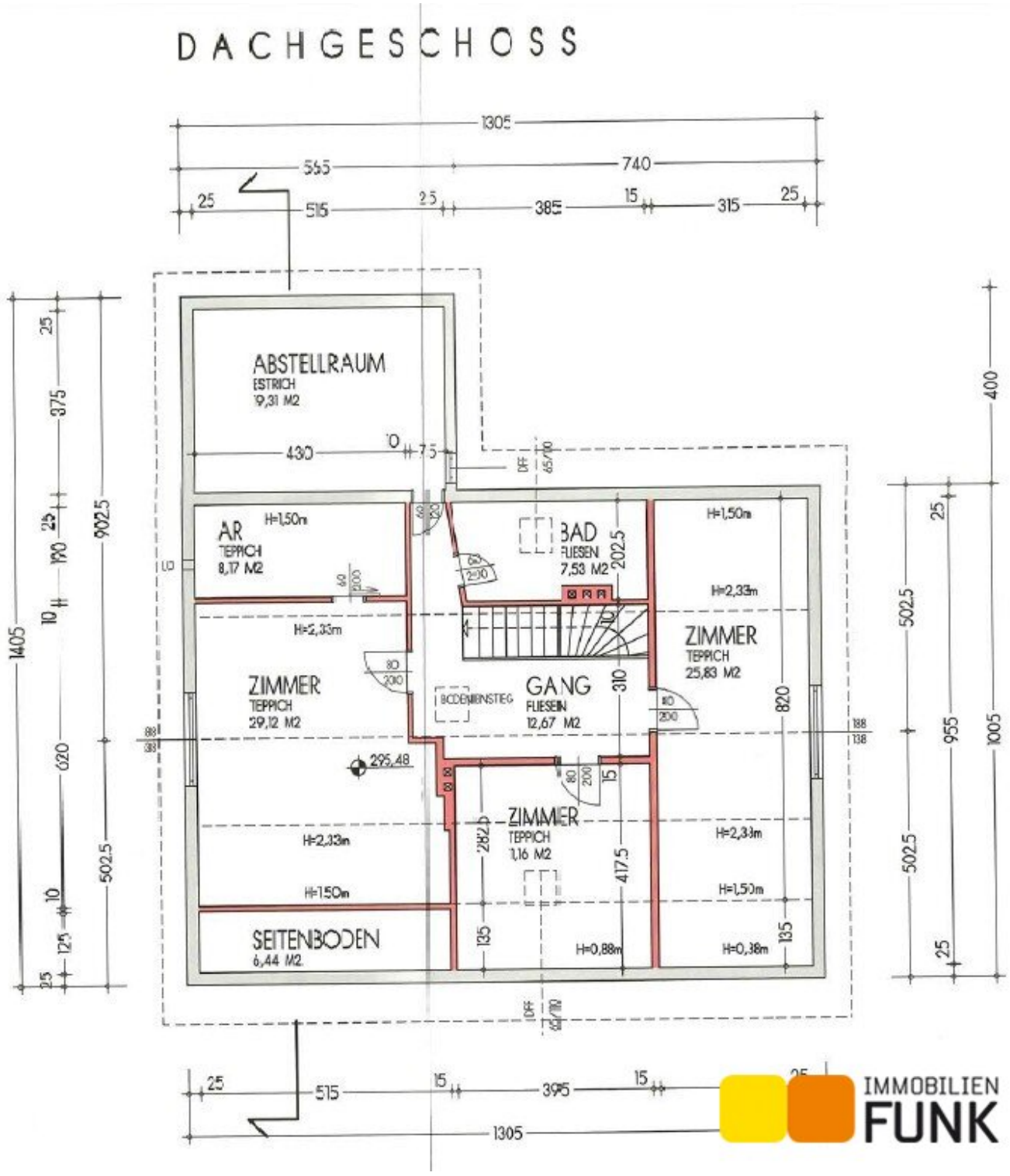
IMMOBILIEN FUNK


KELLER
1300
560
740
AR
10,36 M2
LAGER
7,59 M2
WERKSTÄTTE
20,25 M2
WASCHKÜCHE
11,18 M2
WC
1,50 M2
GANG
9,21 M2
KELLER
26,00 M2
VORRAUM
11,91 M2
nicht Mietgegenstand
400
400
1000
289,67
289,80
289,64
1300
289,51
289,96
IMMOBILIEN
FUNK

ERDGESCHOSS



IMMOBILIEN FUNK


DACHGESCHOSS
1305
555
740
25
515
25
385
15
315
25
ABSTELLRAUM
ESTRICH
9,31 M2
430
75
AR
TEPPICH
8,17 M2
H=1,50m
BAD
FLIESEN
7,53 M2
202,5
H=1,50m
H=2,33m
ZIMMER
TEPPICH
25,83 M2
820
ZIMMER
TEPPICH
29,12 M2
H=2,33m
BODENEINSTIEG
GANG
FLIESEN
12,67 M2
310
295,48
ZIMMER
TEPPICH
1,16 M2
282,5
417,5
H=2,33m
H=1,50m
SEITENBODEN
6,44 M2
135
H=0,88m
H=0,38m
135
1405
902,5
620
502,5
400
1005
955
502,5
502,5
1305
IMMOBILIEN
FUNK

Objektbeschreibung

Das Haus und der Garten

Zur auf **5 Jahre befristeten Vermietung** gelangt dieses wunderbare Grundstück mit dem großzügigen Haus, das mit über 260 m² Wohnfläche Platz für die ganze Familie bietet. Die Immobilie verfügt über eine ganz besondere und charmante Ausstrahlung und ist von der ruhigen Sackgasse über einige Stufen zugänglich. Straßenseitig ist die Zufahrt direkt auf das Grundstück und zur Garage möglich. Der etwa 850 m² große, nach Süden orientierte Garten ist überaus liebevoll gepflegt. Neben einem schattigen Rastplatz unter den Bäumen erwartet Sie auch ein Gemüsegarten mit Hochbeet und Glashaus sowie ein bezaubernder Rosengarten, der sich über die gesamte Länge des Hauses erstreckt.

Raumaufteilung

Sie betreten diese attraktive Immobilie über den Zugang vom Rosengarten. Auf dieser Ebener haben Sie ein großes Entree mit viel Platz für die Garderobe und einen großen, mit offenem Kamin ausgestatteten Raum. Hangseitig befinden sich die Kellerräume. Über das geflieste Stiegenhaus gelangen Sie in die mittlere Wohnebene. Hier befindet sich ein weiterer Eingang zum Haus sowie die 10 m² große Küche und drei Zimmer mit Wohnflächen zwischen etwa 14 m² und 17 m². Das etwa 25 m² große Wohnzimmer öffnet sich zum 18 m² großen, über dem Rosengarten befindlichen Südwest-Balkon. Ein Badezimmer und WC befindet sich natürlich ebenso auf dieser Wohnebene. Im darüberliegenden Dachgeschoss stehen Ihnen der Masterbedroom mit etwa 29 m² und etwa 8 m² begehbarer Garderobe sowie zwei zusätzliche Schlafzimmer und ein weiteres Bad und WC zur Verfügung.

Die Lage, Umgebung und Verkehrsanbindung

Zur Beschreibung der Lage passt ein Wort am Besten: grün. Im ruhigen Ortsteil Haselbach liegt die Immobilie inmitten des Wienerwalds eingebettet. Wanderwege, u.a. zum Naturpark Eichenhain, durchziehen die Wälder der unmittelbaren Umgebung. Und doch ist das Haus nur etwa 2,7 km von ISTA, dem Institut für Grundlagenforschung und Postgraduiertenausbildung, entfernt. Der Weg dorthin ist mit dem Fahrrad in weniger als 10 Minuten, mit dem Auto in drei Fahrminuten zurückzulegen. Dort befindet sich auch der nächste Supermarkt (Billa). Ein Hofer und die Blaue Apotheke sowie das Ärztezentrum befinden sich etwa 5 km entfernt in Klosterneuburg/Kierling. Mehrere Autobuslinien verbinden Maria Gugging mit Klosterneuburg und dessen Schulen. Das "ISTA-Shuttle" verbindet den ISTA-Campus mit dem Bahnhof Wien-Heiligenstadt in lediglich ca. 22 Minuten (mit nur einem Zwischenstopp am Stadtplatz Klosterneuburg). Die Fahrzeit zum Flughafen Wien-Schwechat beträgt mit dem Auto etwa 50 Minuten.

Hinweis:

Zusätzlich zum monatlichen Hauptmietzins sind vom Mieter auch die Kosten für Hausversicherung und Gemeindeabgaben sowie die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom und Gas zu tragen.

Resümee

Ein wunderbares Haus mit großartigem Garten und viel Entfaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie. Fairer Preis. Nur 2,7 km zur ISTA. Machen Sie sich selbst ein Bild und kommen Sie uns besuchen- Sie werden gleich bleiben wollen.

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 - https://funk.service.immo/registrieren/de

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

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <3.000m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.