Spacious house with dreamy garden



Objektnummer: 4448

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































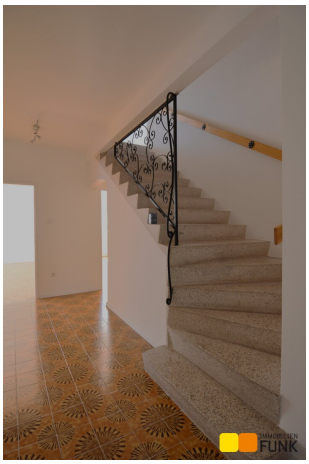




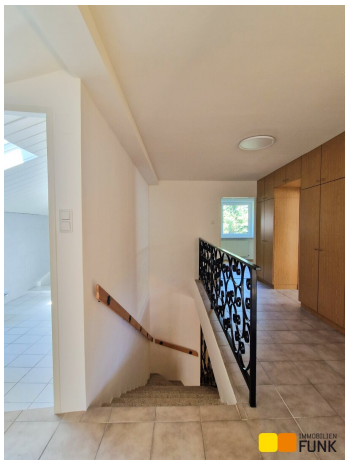




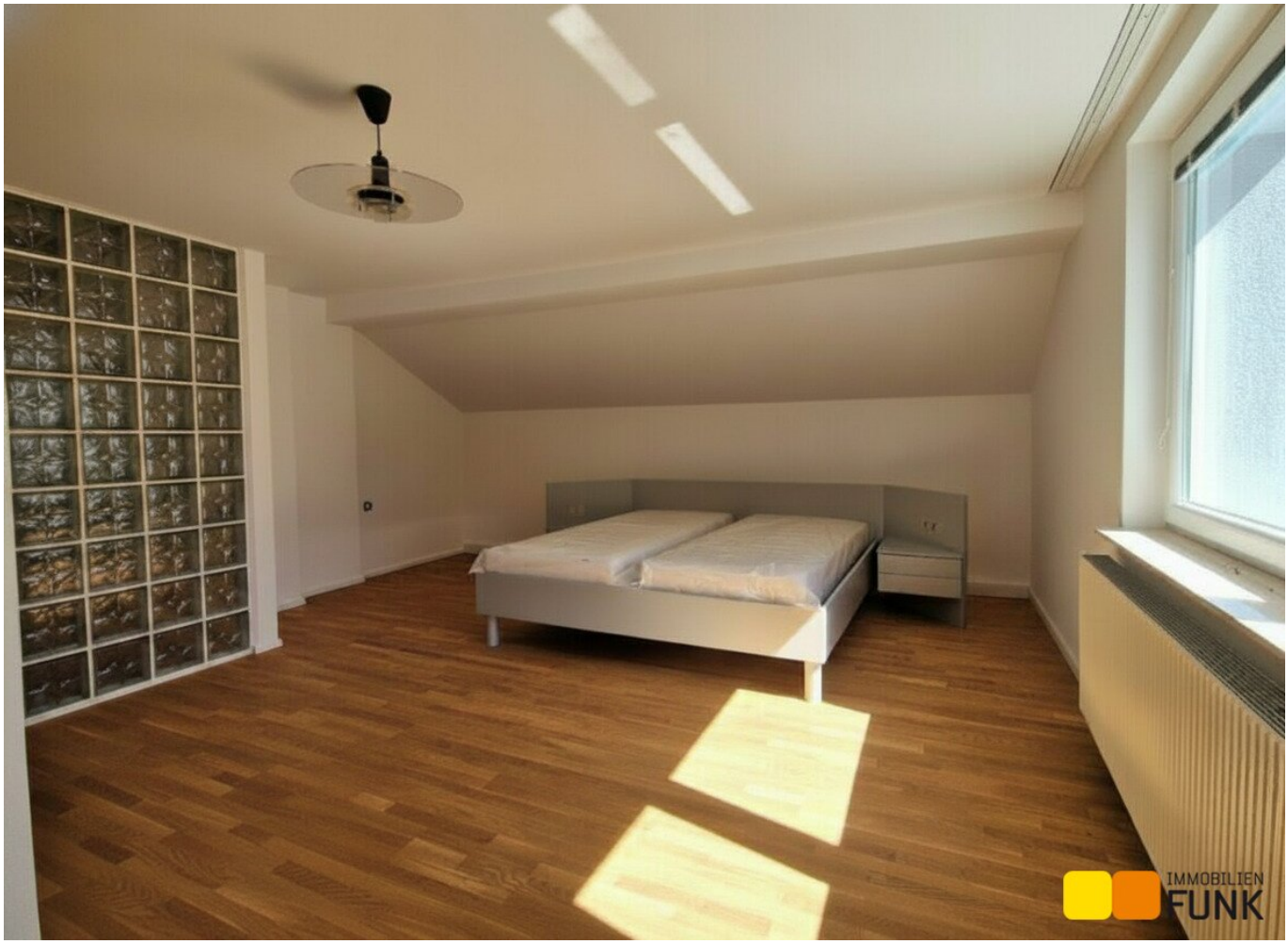




















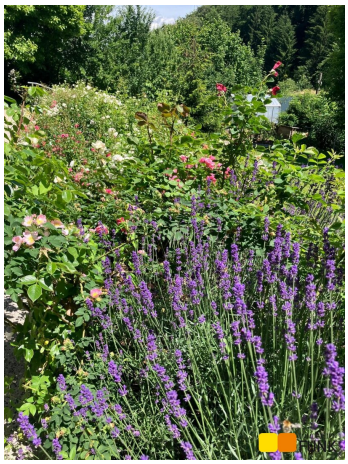


























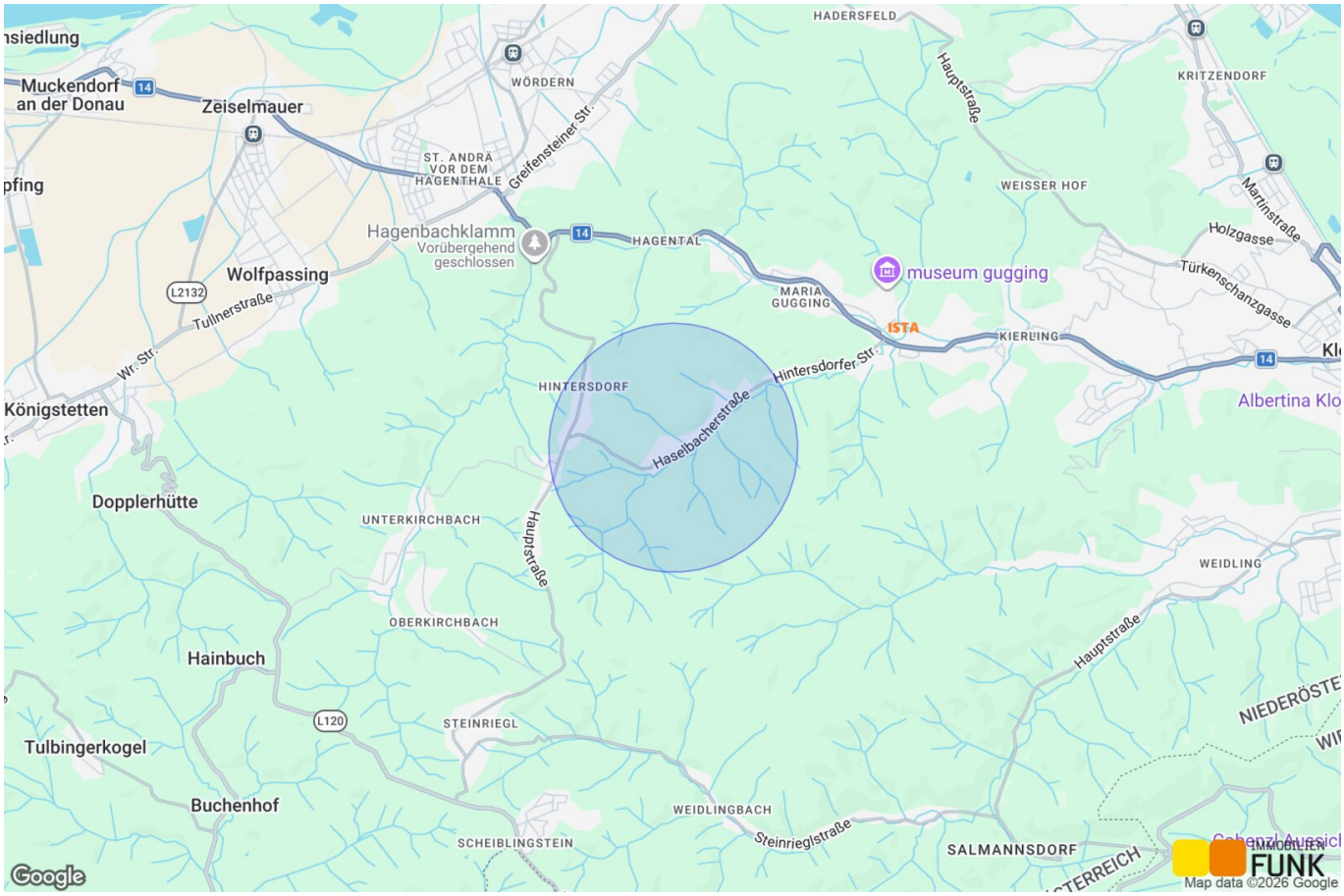


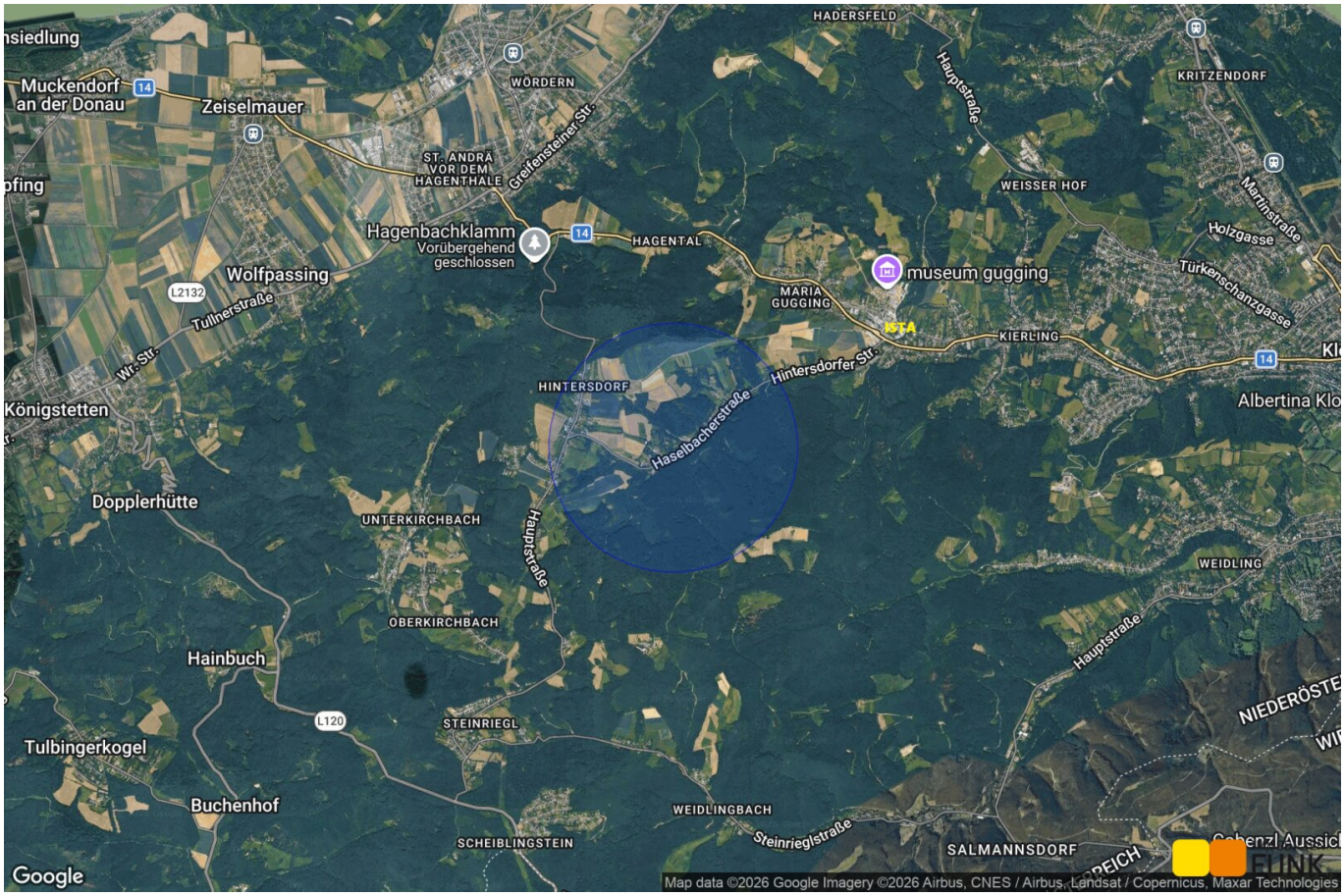


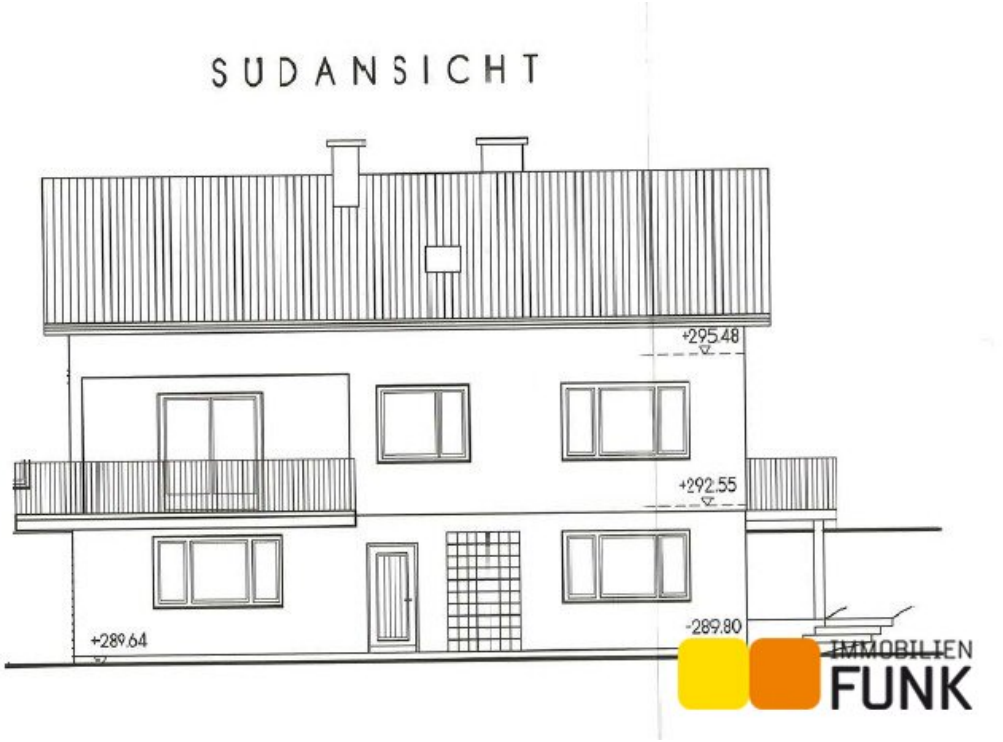



IMMOBILIEN
FUNK

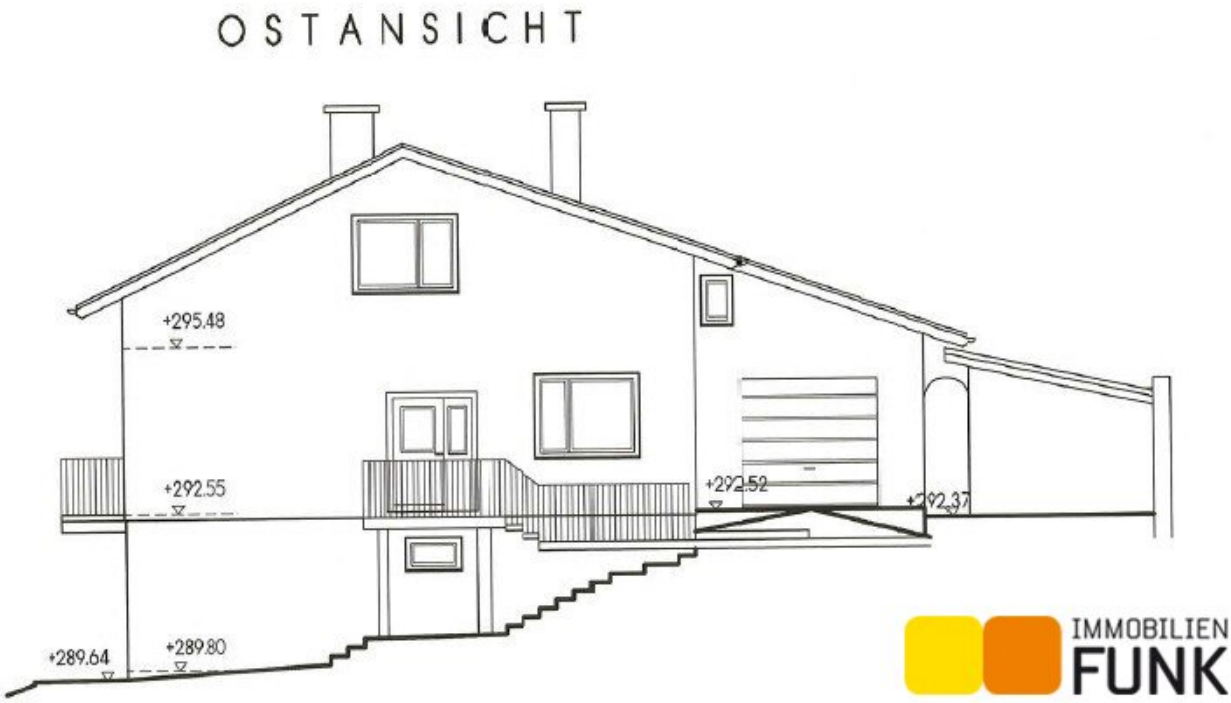



HADERSFELD
KRITZENDORF
WÖRDERN
Hauptstraße
Greifensteiner Str.
ST. ANDRÄ VOR DEM HAGENTHALE
Muckendorf an der Donau
Zeiselmauer
WEISSER HOF
Martinstraße
Holzgasse
Hagenbachklamm
Vorübergehend geschlossen
HAGENTAL
museum gugging
Türkenschanzgasse
Wolfpassing
L2132
Tullnerstraße
MARIA GUGGING
ISTA
KIERLING
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

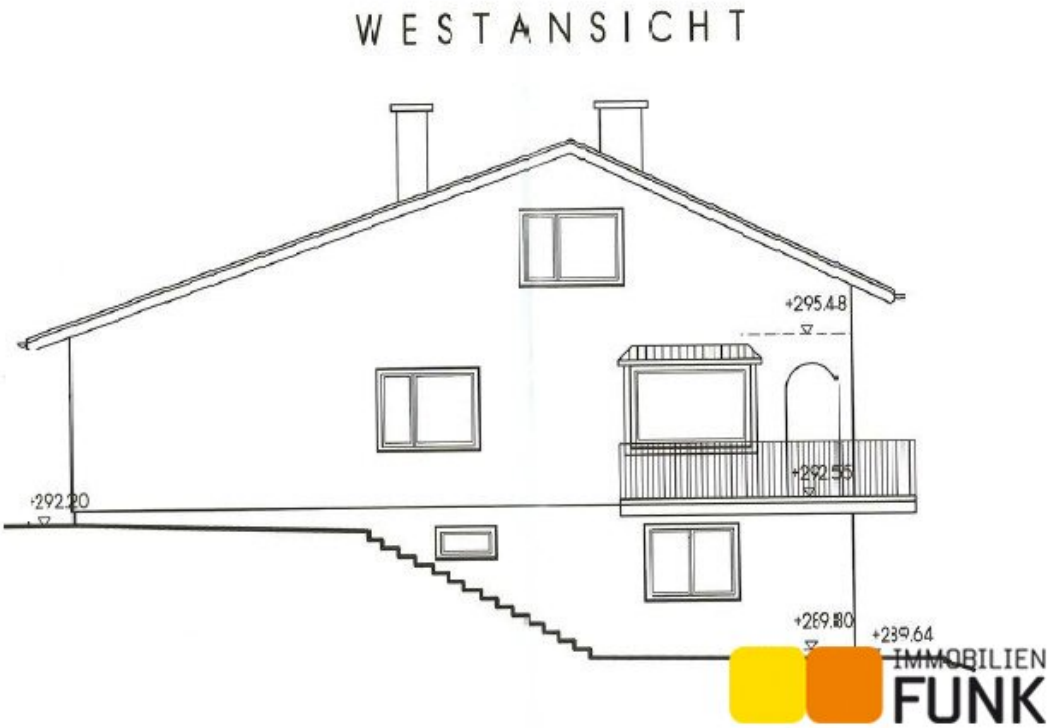

HADERSFELD
KRITZENDORF
WÖRDERN
Muckendorf an der Donau
Zeiselmauer
ST. ANDRÄ VOR DEM HAGENTHALE
Greifensteiner Str.
Hauptstraße
WEISSER HOF
Merlinstraße
Holzgasse
Türkenschanzgasse
Hagenbachklamm
Vorübergehend geschlossen
HAGENTAL
museum gugging
Wolfpassing
L2132
Tullnerstraße
MARIA GUGGING
ISTA
KIERLING
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



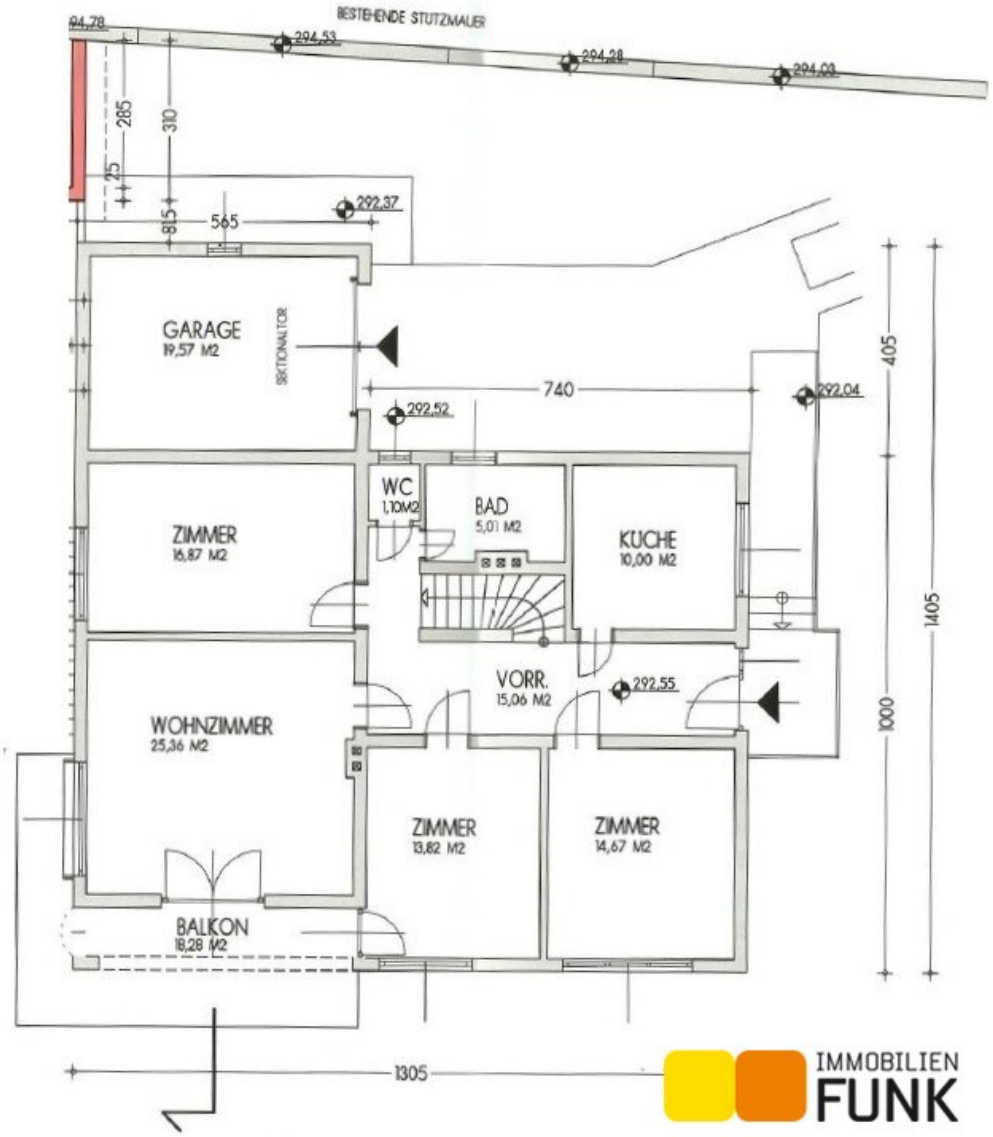
IMMOBILIEN FUNK



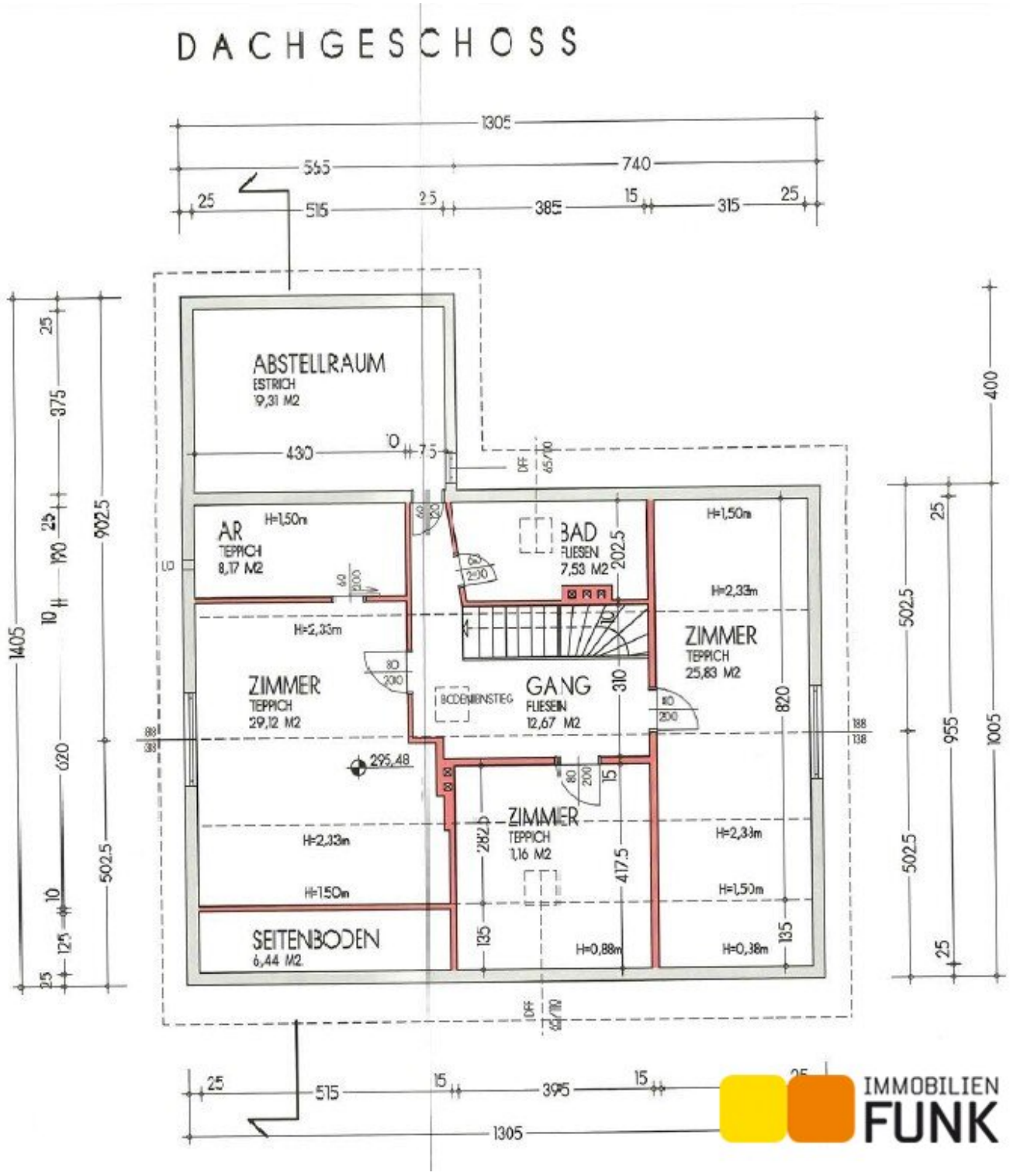
IMMOBILIEN FUNK


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

The property

This wonderful property with a spacious house is available for rental on a 5-year lease, offering over 260 m² of living space, perfect for the whole family. The property has a very special and charming appeal and is accessible from the quiet cul-de-sac via a few steps. From the street side, driveway access directly to the garage is possible. The approximately 850 m² south-facing garden is meticulously maintained. In addition to a shady resting spot under the trees, you'll also find a vegetable garden with raised beds and a greenhouse, as well as a delightful rose garden that stretches along the entire length of the house.

Room layout

You enter the attractive premises via the access from the Rosengarten. On this floor, you have a large entrance area with plenty of space for coats and a big room with an open fireplace. The basement rooms are on the hillside side. You reach the middle living level via the tiled staircase. Here there is the main entrance to the house, as well as the 10 m² kitchen and three rooms with living areas between about 14 m² and 17 m². The roughly 25 m² living room opens onto the 18 m² southwest-facing balcony above the Rosengarten. Of course, a bathroom and toilet are also on this living level. On the upper attic floor, you have the master bedroom of about 29 m² with an 8 m² walk-in closet, as well as two additional bedrooms and another bathroom with toilet.

The location, surroundings, and transport links

One word best describes the location: green. The property is nestled in the quiet Haselbach area, situated in the Vienna Woods. Hiking trails, including those leading to the Eichenhain Nature Park, wind through the nearby forests. Yet the house is only about 2.7 km from ISTA, the Institute for Basic Research and Postgraduate Training. It takes you less then 10 minutes by bike or three mintes by car. The nearest supermarket (Billa) is also located there. A Hofer, the Blaue Apotheke pharmacy, and a medical center are about 5 km away in Klosterneuburg/Kierling. Several bus lines connect Maria Gugging with Klosterneuburg and its schools. The 'ISTA shuttle' links the ISTA campus to Vienna-Heiligenstadt train station in just around 22 minutes (with only one stop at Stadtplatz Klosterneuburg). The drive to Vienna-Schwechat Airport takes about 50 minutes by car.

Note

In addition to the monthly base rent, the tenant also has to cover the costs for home insurance and local taxes, as well as the usage-dependent costs for electricity and gas.

Summary

A wonderful house with a great garden and plenty of room for the whole family to flourish. Fair price. Only 2.7 km to ISTA. See for yourself and come for a visit – you'll want to stay right away.

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.