

**Provisionsfrei - Exklusives Einfamilienhaus mit großem
Pool am Kahlenberg in Klosterneuburg**



Objektnummer: 6352/2680

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	176,01 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	257,00 m ²
Keller:	34,54 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	4.990,01 €
Kaltmiete (netto)	4.306,55 €
Kaltmiete	4.536,37 €
Betriebskosten:	229,82 €
USt.:	453,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

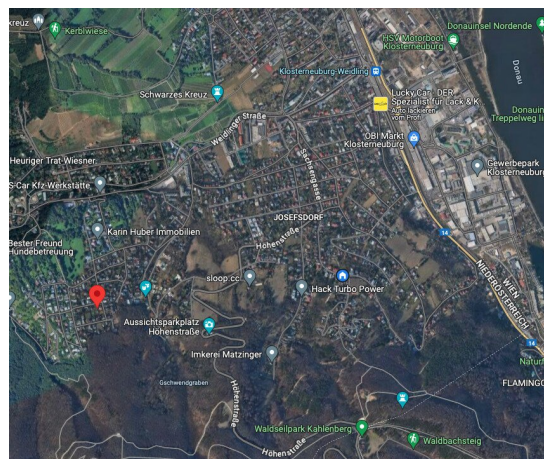


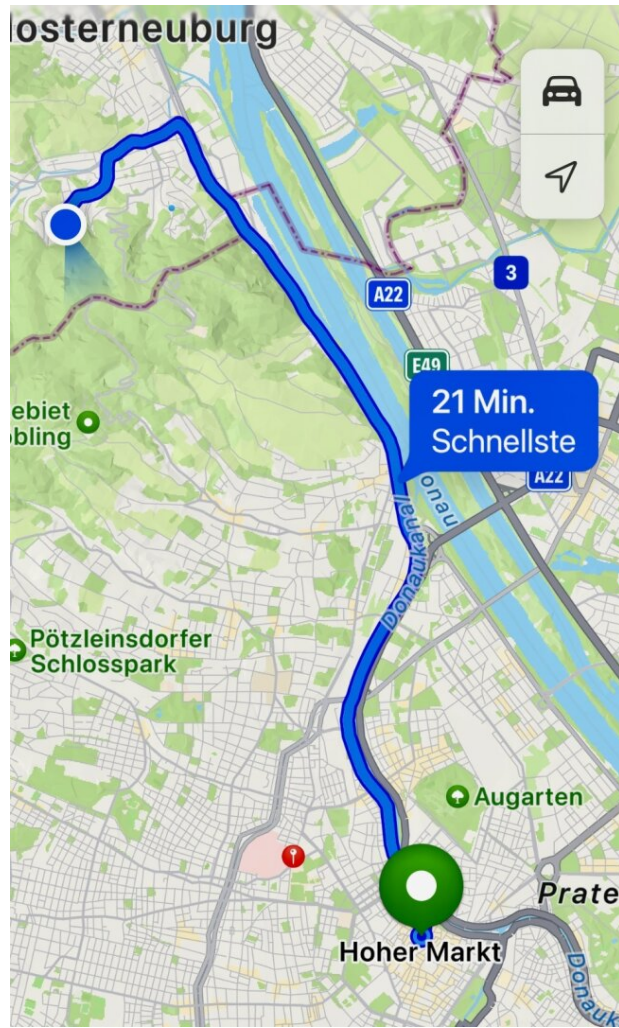




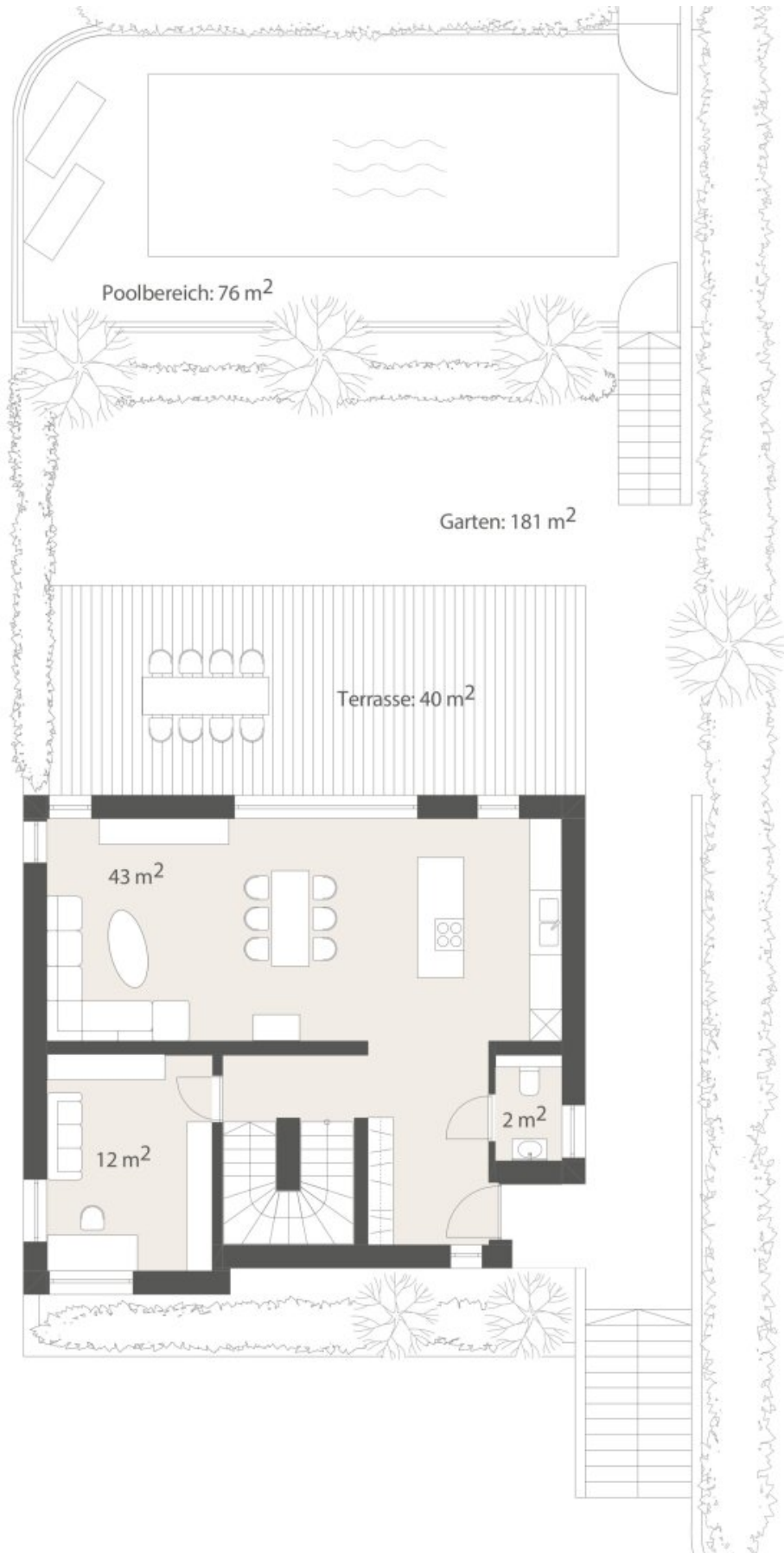




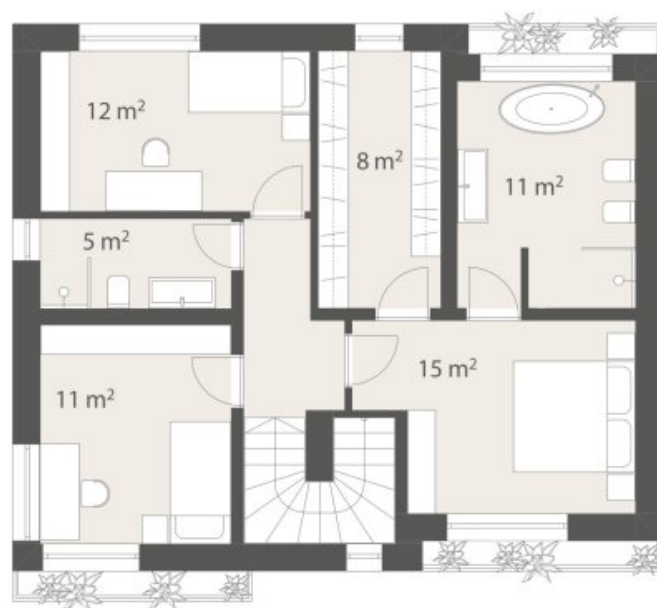




Jasmingasse 34A
3400 Klosterneuburg
EG



Jasmingasse 34A
3400 Klosterneuburg
OG



Jasmingasse 34A
3400 Klosterneuburg
KG



Objektbeschreibung

Willkommen im Paradies der Ruhe und modernen Eleganz!

Dieses exklusive neue Einfamilienhaus in traumhafter Grünruhelage in Klosterneuburg an der Grenze zum 19. Wiener Bezirk bietet Ihnen das ultimative Wohngefühl inmitten der Natur. Mit einer großzügigen Nutzfläche von rund 176m² und einer atemberaubenden 40m² Südterrasse wird Ihr neues Zuhause zum entspannenden Rückzugsort in Premiumqualität, den Sie sich schon immer gewünscht haben. Genießen Sie in der warmen Jahreszeit die herrliche Abkühlung in Ihrem eigenen Pool welches mit einer Länge von 9 Metern auch zum entspannten Schwimmen einlädt.

Tauchen Sie ein in die Welt des modernen Wohnens und genießen Sie die perfekte Gestaltung dieses lichtdurchfluteten freundlichen Neubaus, der Ihnen mit einer Raumhöhe von knapp 2,70 Meter und Blick ins Grüne das Gefühl von Weite und Freiheit vermittelt. Der hochwertige Eichenparkettboden unterstreicht den modernen und freundlichen Charme dieses Hauses, während die rahmenlosen, raumhohen weißen Innentüren eine nahtlose Verbindung der Räume schaffen.

Das Herzstück dieses Anwesens für Ihren Paar- und Familienalltag bildet im Erdgeschoß der großzügige 52m² große offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit einer maßgeschneiderten Tischlerküche, hochwertigen Einbaugeräten und einem freistehenden Küchenblock. Dieser Bereich bietet durch alle bodengleichen Fenster und Terrassentüren einen entspannenden Blick ins Grüne und Sie gelangen nahtlos auf gleicher Ebene auf die 42m² große südlich ausgerichtete Terrasse mit hochwertigem Ipeholz.

Dort genießen Sie sonnige Tage und laue Sommerabende mit Ihren Liebsten umgeben von blühenden Blumen, Sträuchern und grüner Wiesen – ein Ort, der pure Erholung verspricht. Der pflegeleichte Garten mit rund 200m² bietet eine ebene Wiesenfläche und elegante naturverbundene Gestaltung mit Natursteinen. So leben Sie ohne großem Aufwand für die Gartenpflege mitten im Grünen und haben mehr Zeit, Ihr Zuhause, die Natur und das fröhliche Vogelgezwitscher als einen Ort der Entspannung, Erholung und Lebensfreude zu nutzen.

Mit insgesamt 5 Zimmern auf zwei Ebenen, 2 Bädern im Obergeschoss und einem Tages-WC im Erdgeschoss bietet dieses Haus genügend Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Zusätzlich steht Ihnen ein weiterer 6. Raum mit Tageslicht im Wohnkeller des Hauses zur Verfügung, den Sie als Arbeits-, Gäste-, Fernseh- oder Spielzimmer oder als Fitnessraum nutzen können. Die hellen und freundlichen Zimmer laden zum Verweilen ein und versprühen eine angenehme Atmosphäre, die Sie jeden Tag aufs Neue "Willkommen zuhause" heißt. Genießen Sie Rückzug und Privatsphäre in Ihrem Master Bedroom Bereich im Obergeschoß, mit eigenem Schrankraum und en suite Badezimmer mit bodengleicher Regendusche und eingelassener Badewanne. Gönnen Sie sich am Morgen noch ein paar Minuten des entspannten Aufwachens mit Blick in die Ferne und auf die grünen Felder des gegenüber

liegenden Buchbergs für einen positiven Start in Ihren Tag.

Dieses mit mineralischen Baumaterialien errichtete und gedämmte Haus sorgt für ein behagliches Wohnklima und wird nachhaltig und dank einer sehr leistungsfähigen Erdwärmepumpe in 90 Metern Tiefe außergewöhnlich kostengünstig durch eine Fußbodenheizung geheizt. Im Sommer sorgt das gleiche System für ein angenehmes Raumklima dank der eingebauten Deckenkühlung. Die laufenden Kosten für die Kühlung und Beheizung ihres Traumhauses sind extrem niedrig und sind aktuell auf rund €60,- pro Monat geschätzt.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Kindergarten und Volksschule, außerdem gibt es ein öffentliches Gymnasium mit internationalem Zweig und IB (International Baccalauret) Abschluss mit ausgezeichnetem Ruf sowie ein privates Gymnasium. Klosterneuburg bietet neben sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs ein eigenes Krankenhaus und eine große Anzahl an Sport- und Freizeiteinrichtungen zu Land und am Wasser. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie rasch über die zweispurige B14 innerhalb von 20-25 Minuten. Mit ihrem PKW parken Sie ohne lästiges Parkplatzsuchen direkt vor Ihrer Haustüre, Starkstromanschlüsse für E-Ladestationen sind vorhanden.

Der monatliche Bruttomietzins inklusive Betriebskosten und USt beläuft sich auf €4.990,- (inkl. USt).

Gerne stehe ich Ihnen als Klosterneuburger auch für alle sonstigen Fragen rund um unsere schöne Stadt am Fuße des Kahlenbergs zur Verfügung.

ERDGESCHOSS

Überdachter Windfang, Eingangsbereich, Tages-WC, Arbeitszimmer, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich, ebener Ausgang auf die Südterrasse

OBERGESCHOSS

2 Kinderzimmer, Badezimmer, Wäsche-Abwurfschacht, Master Bedroom mit Schrankraum und en suite Badezimmer

KELLERGESCHOSS

Wohnkeller-Zimmer mit großem Tageslichtfenster und 2,55 Meter Raumhöhe nutzbar als Fitness-, Spiel-, Arbeits- Fernseh- oder Gästezimmer, Technikraum / Waschküche,

TECHNISCHE HIGHLIGHTS

Eingangstüre mit Fingerprint-Verschlusssystem, A1 Telefon- und Internetanschluss inklusive LAN-Verkabelung in den Zimmern, Einzelraum-Temperaturregelung, vorbereitete Technik und Verkabelung für Decken-Beamer / Heimkino, Stromanschlüsse für Aussen-Wallboxen zum Laden von Elektrofahrzeugen, vorbereitete Verrohrung und Kabelauslässe für eine Alarmanlage, Beschattung durch Unterputz versenkte elektrische Raffstores an den südlich und westlich ausgerichteten Fenstern.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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 <2.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap