

Einfamilienhaus mit sonnigem Fernblick und großem Garten inkl. Garage



Objektnummer: 2222/91

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m ²
Nutzfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	97,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,02
Gesamtmiete	1.750,00 €
Kaltmiete (netto)	1.357,50 €
Kaltmiete	1.467,50 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	282,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

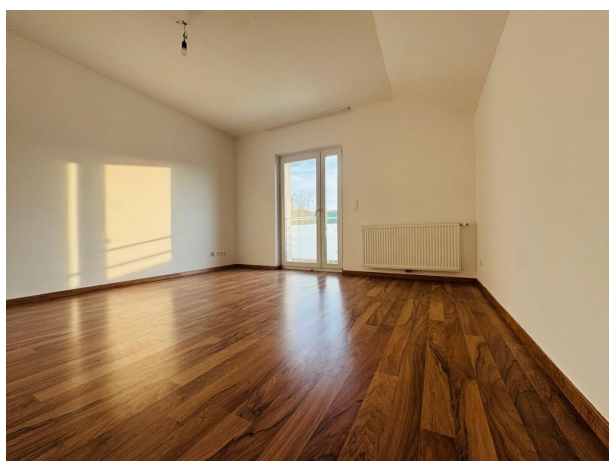
Ihr Ansprechpartner

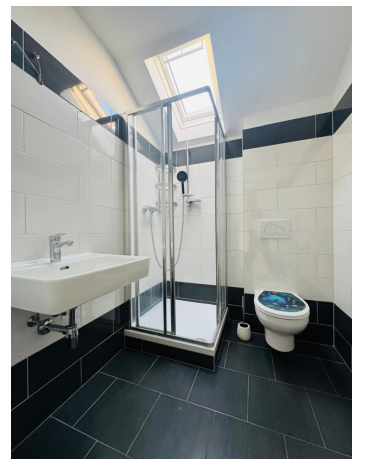
Mag. Nicole Brockhaus

B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 206 18-10
H +43 699 12191207









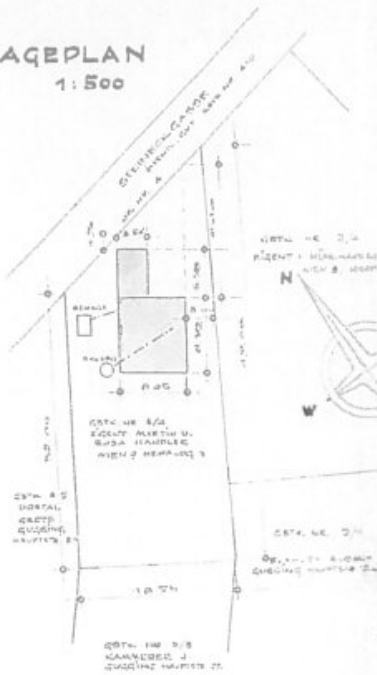


NORDOSTANSICHT

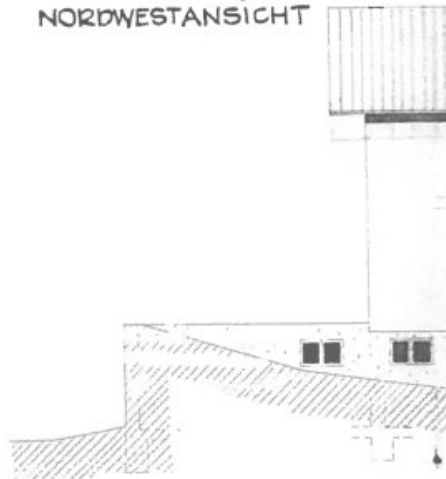


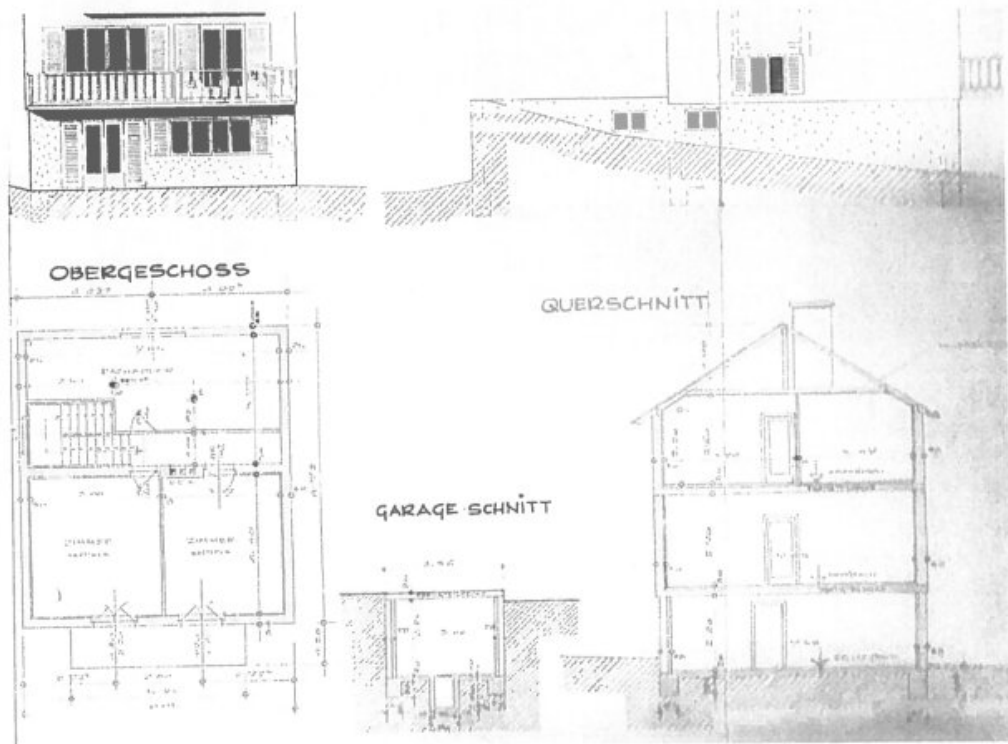
SÜDWESTANSICHT

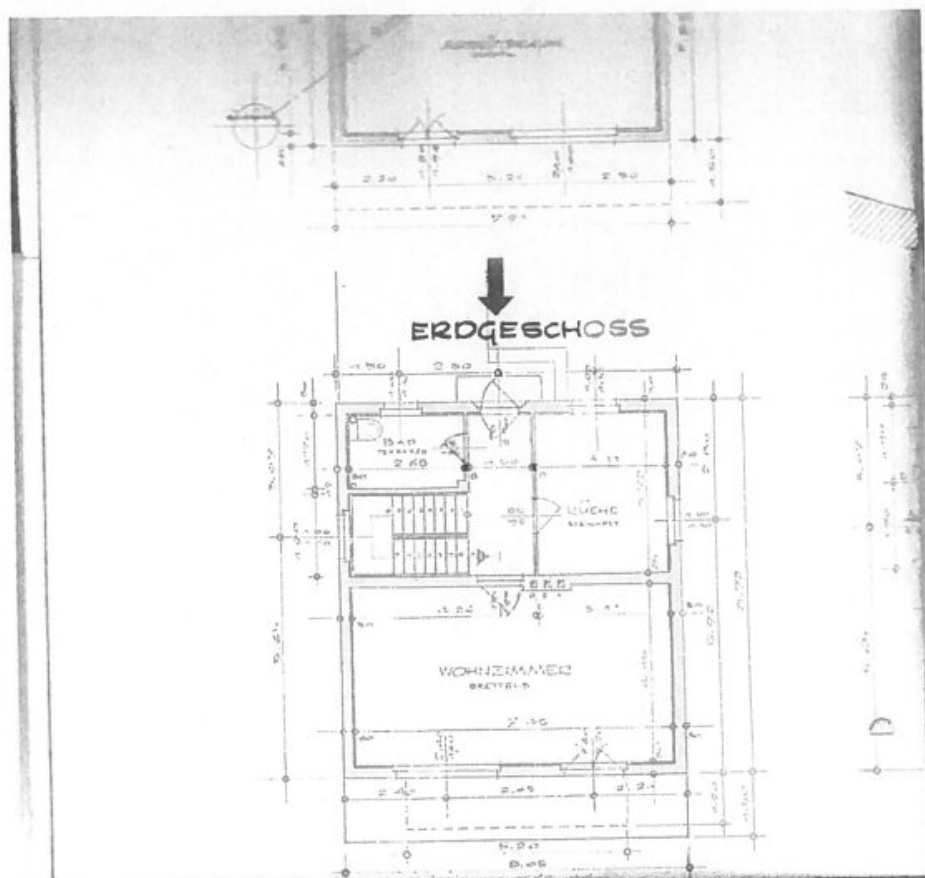
LAGEPLAN 1:500



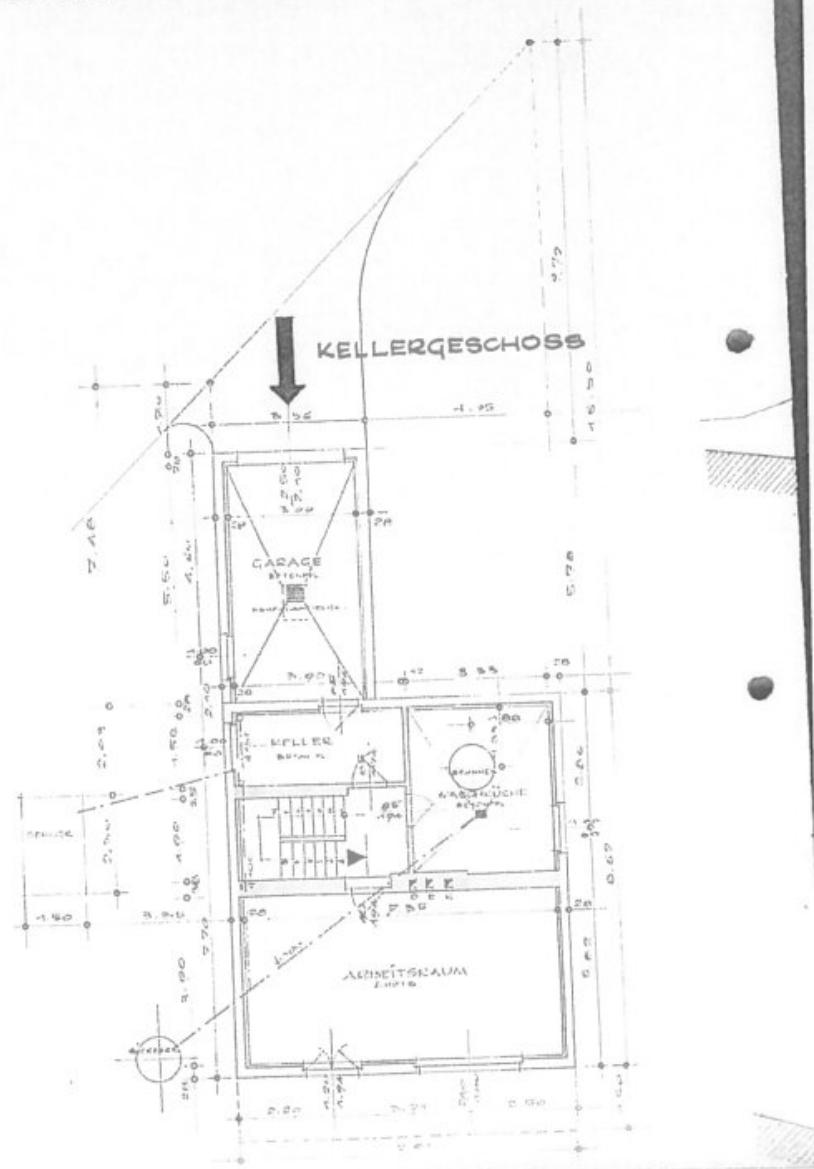
NORDWESTANSICHT







AUSWECHSLUNGSPLAN FÜR DIE ...



Objektbeschreibung

Dieses **moderne, sonnendurchflutete Einfamilienhaus mit ca. 110m² Wohnfläche** in gepflegter Nachbarschaft sucht neue Mieter. Situiert **am Ende einer Sackgasse** und somit in absoluter Ruhelage - ideal für Familien, die die Kombination aus ländlichem Wohnen mit naher, urbaner Infrastruktur schätzen!

Sowohl ein **Garagenplatz** als auch ein **Stellplatz** sind im Mietpreis inkludiert.

Raumaufteilung

Auf **drei Ebenen** stehen Ihnen insgesamt **4 Zimmer** zur Verfügung. In **jedem Stockwerk befindet ein Badezimmer** und eine **Aussenfläche**.

Vom Eingangsbereich kommen Sie in das **großzügige Wohn-Esszimmer mit offener Küche** und direktem **Ausgang auf einen der beiden Balkone**.

Über die Innenstiege gelangt man in das Obergeschoß mit **zwei (Schlaf-)Zimmern** und einer **Nische für eine Ankleide**. Beide Zimmer haben einen **Zugang auf den zweiten Balkon**.

Im Gartengeschoß befindet sich ein **weiteres großes Zimmer mit Zugang auf die Terrasse und den Garten**. Weiters ist dort der **Heizraum** sowie auch der Zugang zur **Garage**.

Der sonnige große **Garten** lädt zum Entspannen für die Erwachsenen und Spielen für die Kinder ein.

Ausstattungsmerkmale

Die **Küche** verfügt über **alle notwendigen Elektrogeräte**: Backofen mit Ceranfeld und Umluft, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühlschrank und Gefriertruhe.

Es gibt **in jedem Stockwerk ein Badezimmer mit Fenster** - jeweils mit Dusche und Toilette.

Im Wohnbereich ist **Laminat** verlegt - in den Nassräumen **Fliesen**.

Heizungsart

Das Haus wird **mittels Gas** beheizt.

Im Wohnbereich befindet sich ein **Schwedenofen**.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Grünruhelage und südliche Ausrichtung
- zwei Balkone, eine Terrasse und großer Garten
- helle Räumlichkeiten
- großzügiges Wohn-Esszimmer
- alle Zimmer zentral begehbar
- 3 Badezimmer mit Dusche und Fenster
- 3 Toiletten
- ausreichend Stauraum
- Garagenplatz und Stellplatz
- Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Lage & Infrastruktur

Maria Gugging, zwischen St.Andrä Wördern und Kierling, ist mehr als nur Wallfahrtsort. Durch die Elite Universität ISTAustria hat Maria Gugging - eine Katastralgemeinde von Klosterneuburg - einen über Österreich hinausgehenden Ruf als Zentrum der Wissenschaft. Aber auch alles, was für Lebensqualität steht, finden Sie in unmittelbarer Umgebung. Das Haus liegt ca. 10 Autominuten vom Stadtplatz Klosterneuburg mit allen Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzten, Krankenhaus, Behörden, Banken usw. entfernt. Sportliche Aktivitäten mit dem Fahrrad, Spaziergänge und Wanderungen lassen keinen Freizeitwunsch offen. Klosterneuburg ist auch eine Stadt mit einem großen kulturellen Angebot. Beginnend mit wechselnden Ausstellungen im Stift Klosterneuburg bis zur SommerOper im Stiftshof mit internationaler Besetzung stillen den kulturellen Hunger.

Der Kindergarten ist ca. 270 m bzw. 3 Gehminuten entfernt, Volks- und Hauptschulen befinden sich sowohl in Klosterneuburg-Stadt als auch in St.Andrä und das Gymnasium sowie weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in Klosterneuburg-Stadt.

Die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe, ein BILLA Supermarkt ist ca. 850 m entfernt, in ca. 10 Autominuten sind Sie am Klosterneuburger Stadtplatz bzw. Niedermarkt mit allen Umsteigemöglichkeiten in Richtung Heiligenstadt (U-Bahn) bzw. Tulln (Busse und S-Bahn). Ideal ist auch die Nähe zum Campus des ISTAustria, dieses ist ebenfalls ca. 850 m entfernt. Innerhalb von 30 Autominuten sind Sie in der Wiener City.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die B&C Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

Kontakt

Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und einen Besichtigungstermin unter 0699-12191207 oder brockhaus@mcimmobilien.at zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <4.000m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap