

Traumhaftes Einfamilienhaus am Ölberg



Objektnummer: 19452

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,58 m ²
Nutzfläche:	231,13 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	900,00 m ²
Keller:	29,92 m ²
Gesamtmiete	3.655,00 €
Kaltmiete (netto)	3.140,00 €
Kaltmiete	3.655,00 €
Betriebskosten:	515,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Andreas König-Krch

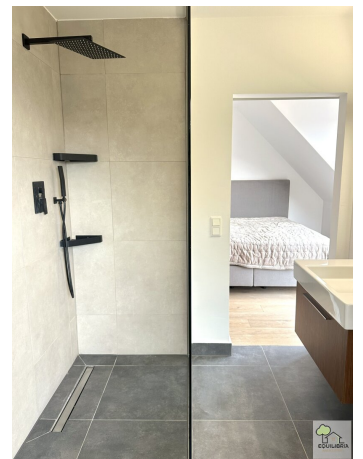








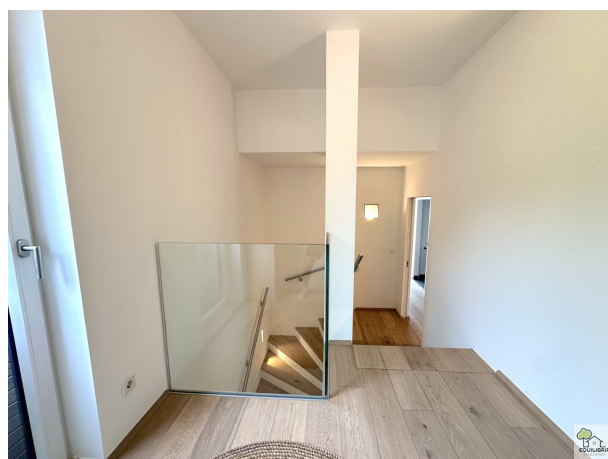










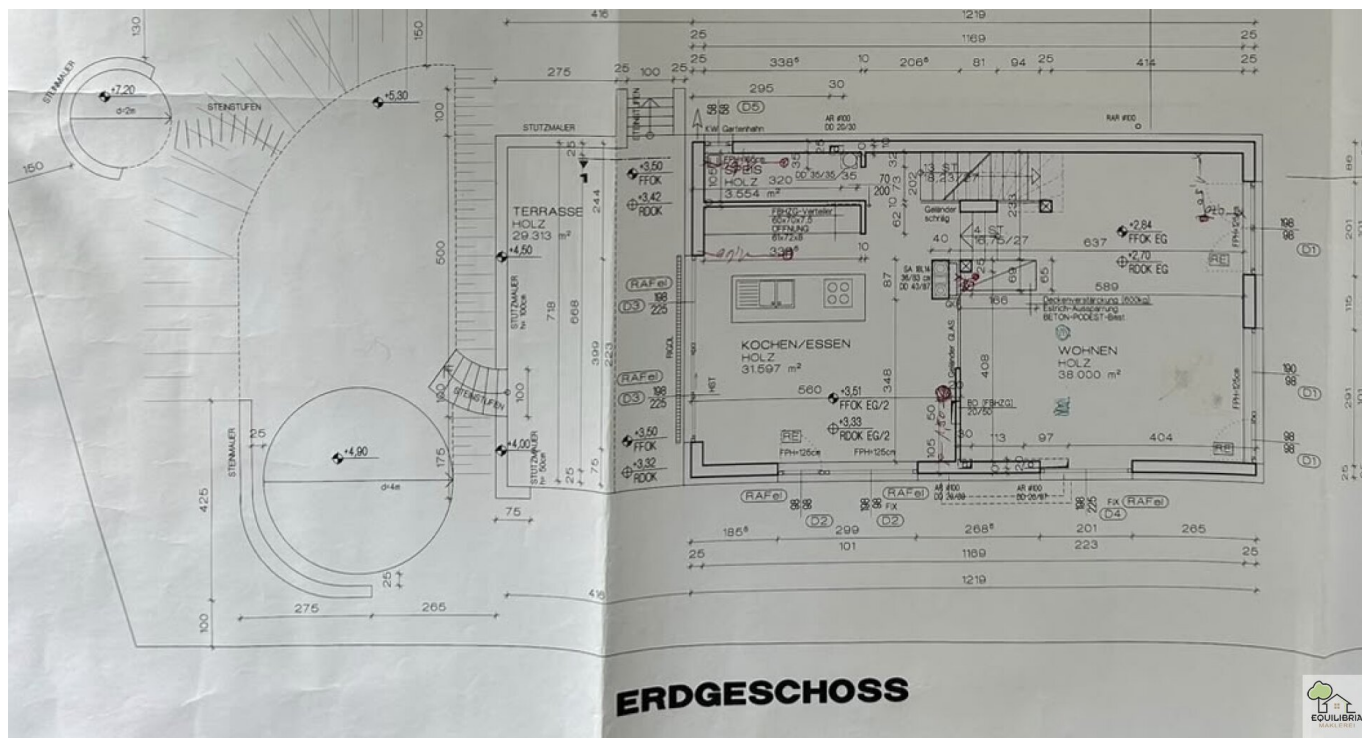


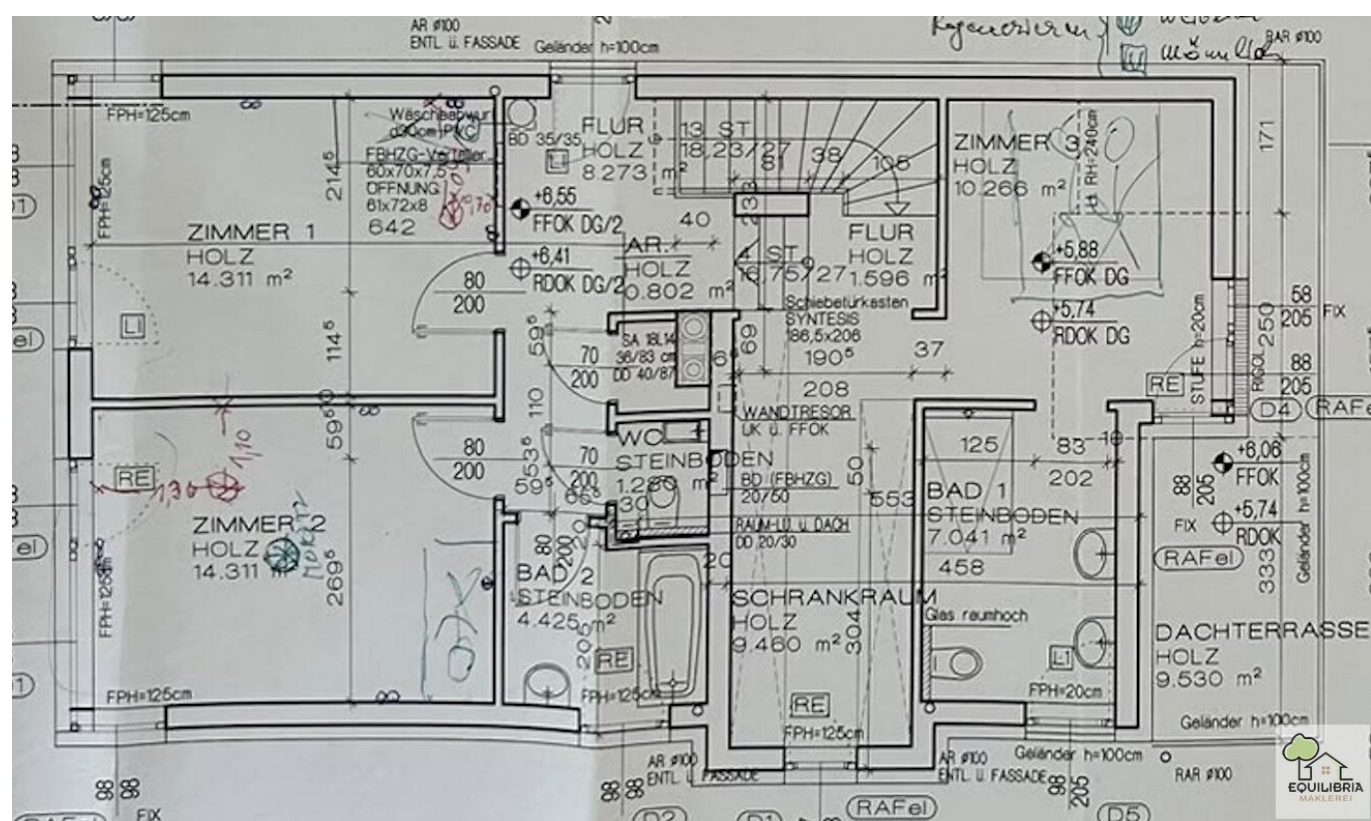












Objektbeschreibung

Mit jeder Zinssteigerung wird der Traum vom Einfamilienhaus im Grünen immer schwerer zu realisieren. Aber Sie leben im jetzt und Ihre Kinder brauchen jetzt Freiraum für die Entfaltung! Mit diesem Einfamilienhaus in begehrter Klosterneuburger Lage haben wir genau die richtige Immobilie für Sie und Ihre Familie zur Miete.

Das im Fellergraben befindliche Haus wurde im Jahr 2011 als Architektenhaus errichtet. 2026 - vor der Erstvermietung revitalisiert - besticht dieses Haus durch einen sehr durchdachten Grundriss, praktische Features und eine geschmackvolle Teilmöblierung. Sie sind nur eine Besichtigung davon entfernt, hier einzuziehen.

Auf 6 Halb-Etagen bietet Ihnen dieses Objekt alles, was Sie als Familie benötigen.

Ebenerdig betreten Sie über einen großen Flur mit raumhohen Wandverbauten das Haus. Es gibt eine direkte Verbindung zur angebauten Garage, ein Zimmer, welches auch als Büro oder Fitness-Raum verwendet werden kann sowie ein Gäste-WC. Im ersten Halbstock sind rückseitig eine praktische Waschküche mit Wurfschacht aus allen Ebenen sowie der große Technik-Raum, welcher an 3 Wänden Holzstellagen bietet.

Im Erdgeschoss gibt es wenige Stiegen getrennt (aber sonst offen) den Wohnraum mit Couch und Ablagemöbeln sowie die offene Küche mit Esstisch und direktem Ausgang zur rückseitigen (westseitigen) Terrasse, welche durch geschickte Gartengestaltung komplett uneinsichtig ist aber trotzdem Abendsonne garantiert. Eine Speis rundet dieses Geschoss ab, welches das Zentrum des Familienlebens abbildet.

In den oberen Geschossen gibt es noch den Master-Bedroom mit großem begehbaren Schrank und Ensuite-Bad mit 2 Waschtischen, WC und einer übergroßen Regenwald-Dusche, sowie im Halbstock versetzt noch 2 komplett eingerichtet Kinderzimmer mit separatem Bad und einen Abstellraum. Der Master-Bedroom hat eine eigene Terrasse, wo man geschützt den Morgen-Kaffee im Sonnenschein genießen kann.

Der Garten wurde von Kramer & Kramer geplant und angelegt und bietet neben perfektem Sichtschutz ein Paradies für Kinder. Fussballwiese mit 2 Toren, Trampolin und mehrere Ebenen zum herumtollen. Abgesetzt vom Haus gibt es eine 2. Garage welche nicht mit vermietet wird (dient den Vermietern als Storage), hier gibt es jedoch eine überdachte Fläche, welche aktuell einen Tischtennis-Tisch beherbergt.

Das Haus wird teilmöbliert vermietet, bis auf das Zimmer im Eingangsbereich sind alle möbliert, es gibt viele Stellagen, Regale und Einbauschränke für den sofortigen Einzug.

Die Betriebskosten beinhalten:

- Kommunalabgaben wie Grundsteuer, Müllabgaben, Kaltwasser
- Gebäudeversicherung (Haushaltsversicherung ist extra abzuschliessen)
- die jährliche Wartung des Gaskessels
- Winterdienst
- Verwaltungshonorar sowie
- eine Pauschale für 2x Gartenschnitt pro Saison

Wie gesagt, besichtigen, Vertrag unterzeichnen und noch vor Weihnachten einziehen!

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.

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 <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap