KLOSTERNEUBURG || Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung || Fernblick

00 Titel

Objektnummer: 3301091

Eine Immobilie von REAL VISION Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Babenbergergasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1933
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	213,97 m²
Nutzfläche:	320,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	1.000,00 m²
Keller:	14,35 m²
Heizwärmebedarf:	C 119,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Gesamtmiete	3.190,90 €
Kaltmiete (netto)	2.639,82 €
Kaltmiete	2.900,82 €
Betriebskosten:	261,00 €
USt.:	290,08 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

360° virtuelle Besichtigung auf real-vision.at
und über unser Exposé aufrufbar!

Sie wollen Ihre Immobilien vermieten?
Wir unterstützen Sie gerne!

Objektbeschreibung

Villa mit Charme und tollem Ausblick - modernisiert und renoviert 2014

Vermietet wird die historische "Villa Fantastica" im Herzen von Klosterneuburg. Die Art Deco Villa mit großem Garten wurde 2014 umfassend und unter Wahrung der historischen Bausubstanz renoviert und bietet insgesamt 9 Zimmer, 2 Bäder und 3 WC's, Sauna sowie einen fantastischen Ausblick auf die untere Stadt und das Stift Klosterneuburg.

Die Liegenschaft ist von der Straße aus nur über einige Stufen erreichbar. Das Haus hat einen Haupteingang im EG und einen zweiten Eingang zu der selbständigen Wohneinheit im UG. Im EG befindet sich das großzügige Wohn-/ Esszimmer mit ca 43 m² und angeschlossener verglaster Bibliothek mit Blick auf das Stift, die Küche im modernen Landhausstil, das Entré und die begehbare Garderobe sowie ein WC in Marmor.

Im OG befindet sich der Masterbedroom mit direkten Zugang zum Badezimmer in Marmor mit Whirlpool-Wanne und eigenem WC, sowie 2 weitere, jeweils durch das Vorzimmer getrennte Zimmer. Sowohl von einem der Zimmer sowie vom Masterbedroom gelangt man auf die ostseitig gelegene Sonnenterrasse mit beeindruckendem Blick auf die untere Stadt und das Stift.

Im UG, das sowohl über einen extra Eingang als vom EG zu betreten ist, liegt die zweite selbständige Wohneinheit mit Küche und Schlafzimmer. Durch das Wohnzimmer kommt man direkt auf die große Terrasse und den terrassenförmig angelegten Garten. Es gibt weiters ein großes Badezimmer, ebenfalls mit Whirlpool-Wanne und WC sowie die Sauna mit Wellnessbereich.

Dazu ein Kellerraum und Abstellmöglichkeiten.

Durch die Hanglage hat man einen fantastischen Ausblick aber es gibt keine Stellplätze am Grundstück.

Built in 1933 and renovated in 2014 this house has a big garden and lots of space. Because of it's hillside location it has a great view over the town but can be reached only by a stairway and has no possibility to park a car on the property.

Ausstattung

- 3 WC / 2 Bäder - Badewanne mit Whirpoolfunktion

- Sauna
- großer Garten - große Terrasse
- traumhafter Weitblick
- Marmorbäder, Parkett und Feinsteinfließen
- Einliegerwohnung
- 2 Einbauküchen
- Bilbliothek
- Kachelofen im Wohnbereich

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.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund des **FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Gesetz)** sowie der Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten **(Vor.-/Nachname, Postanschrift, E-Mail Adresse und Telefonnummer)** berücksichtigen können.

360° VIRTUELLE TOUR in 3D | 4K - auf unserer Homepage und/oder direkt über unser interaktives Exposé abrufbar

Wir bieten Ihnen bei allen Immobilien hochwertige und realitätsnahe **360° virtuelle Touren in 3D** mit einer **4K Auflösung**. Besichtigen Sie vorab und bequem von zu Hause aus Ihre Wunschimmobilien und vereinbaren im Anschluss mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort.

Sie wollen Ihre Immobilie bestmöglich vermieten oder verkaufen? Wir beginnen dort, wo klassische Immobilienleistungen enden. Wir sind **Ihre Immobilienspezialisten** für Wien, Hietzing und Umgebung und die **Nr. 1 in Hietzing bei der Kundenzufriedenheit.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <3.750m
Höhere Schule <6.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <4.750m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <5.250m
U-Bahn <7.250m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap