

**Exklusive Doppelhaushälfte am Ölberg mit traumhaftem  
Fernblick! Befristet vermietet bis 2029-3% Rendite**



Terrasse

**Objektnummer: 5758**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	275,00 €
<b>USt.:</b>	27,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Altmann

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

T +43 1 409 84 00  
H +4369914141818

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



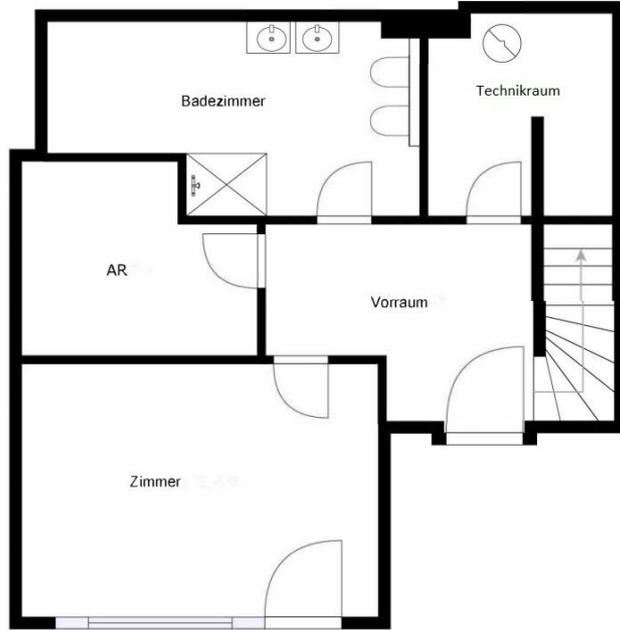


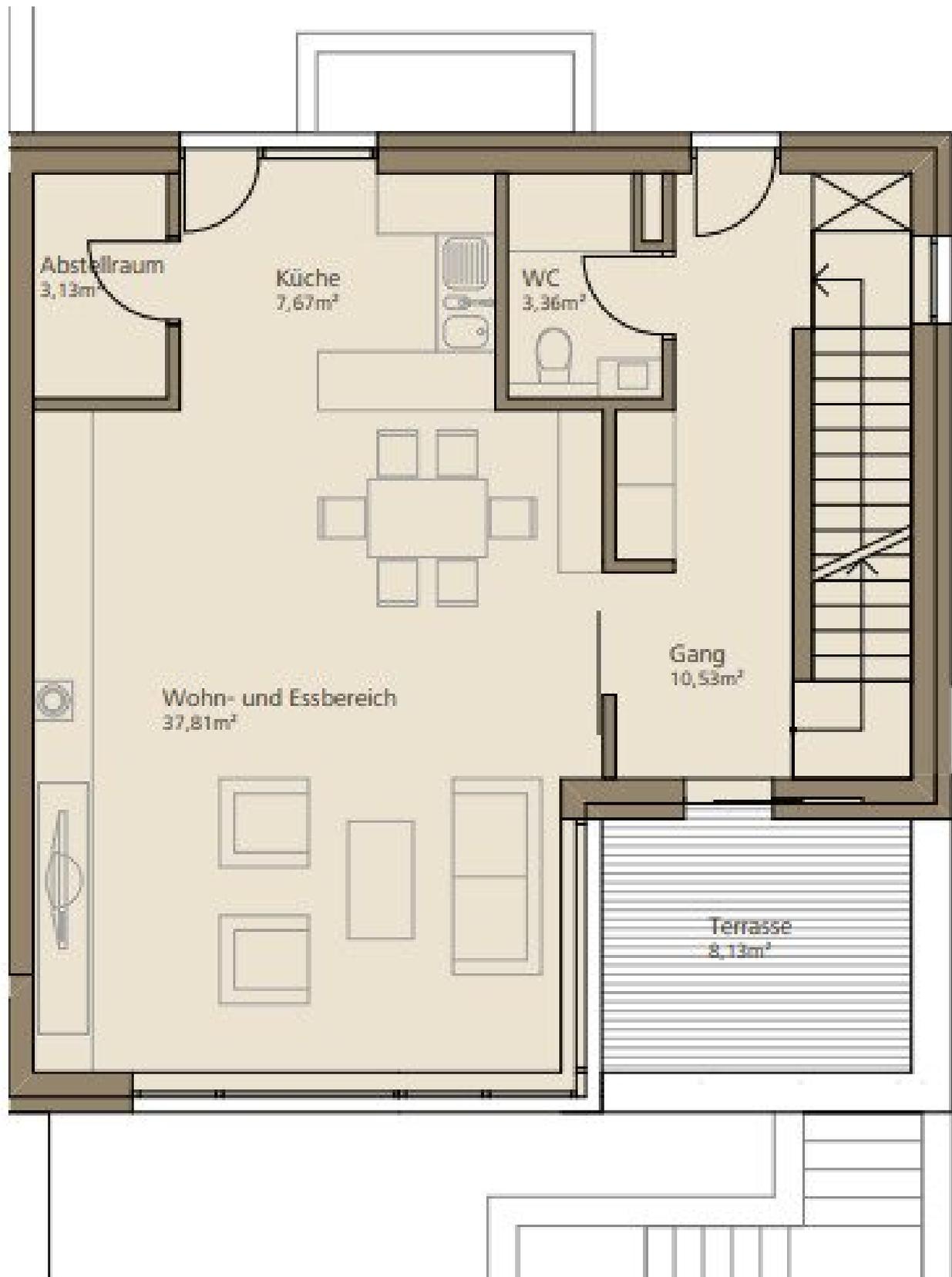


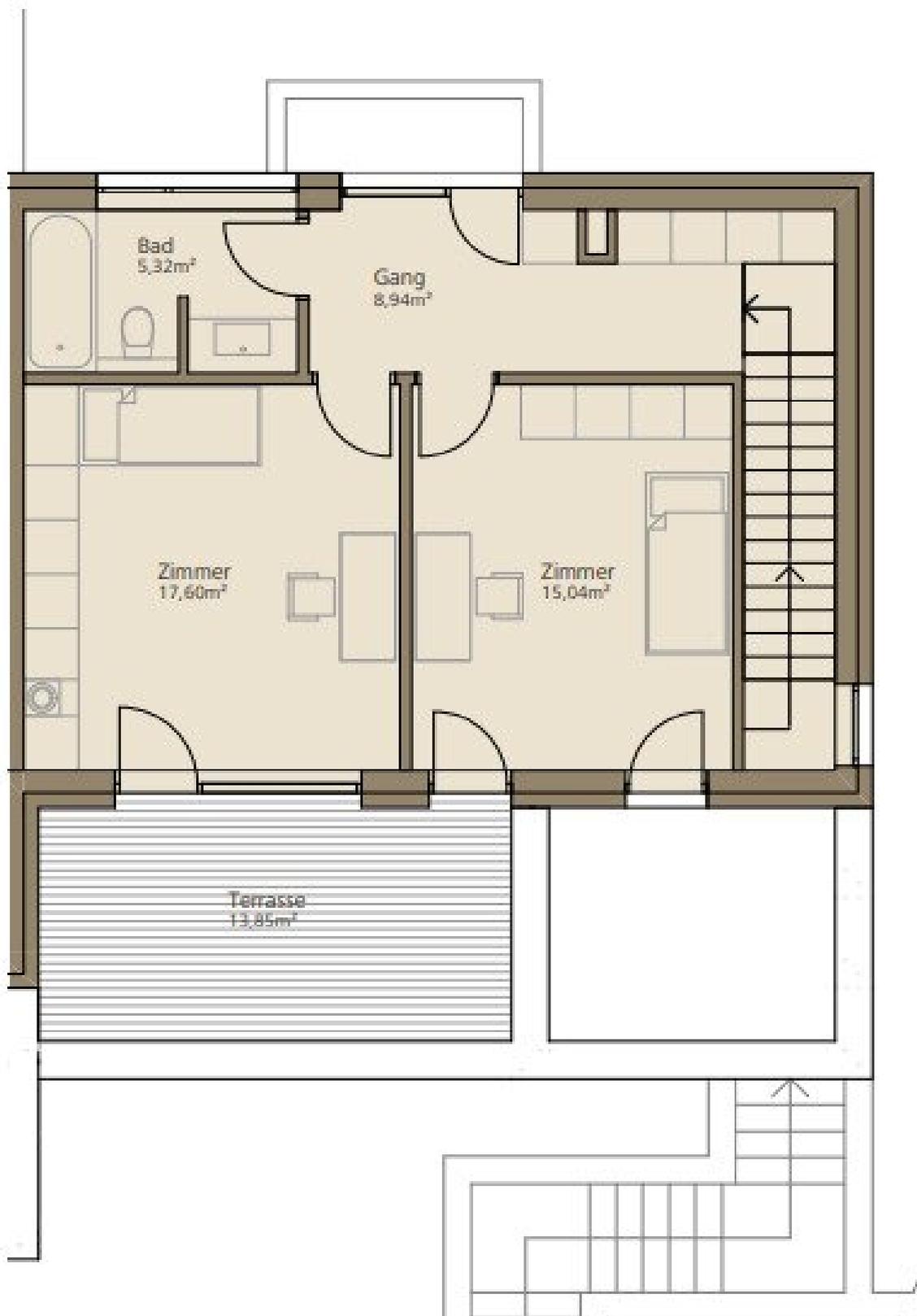












## Objektbeschreibung

### Exklusive Doppelhaushälfte in bester Lage!

Zum Verkauf gelangt eine Doppelhaushälfte in beehrter **Südhanglage am Ölberg in Klosterneuburg**. Das Haus wurde **hochwertig in Massivbauweise** hergestellt und verfügt über einen **uneinsichtigen Garten** sowie einen **Balkon und eine Terrasse mit atemberaubendem Fernblick!**

**Das Haus ist bis zum 31.07.2029 zu einer monatlichen Gesamtmiete (ohne Heizkosten) von EUR 2.800,- befristet vermietet!**

**Klimafreundliches und energieeffizientes Heizen** wird durch die **installierte Luftwärmepumpe** gewährleistet.

Die **übersichtliche Größe der Eigentümergemeinschaft** hebt sich deutlich von unpersönlichen Großprojekten ab.

### Ihr neues Zuhause in Zahlen und Fakten:

- Objekttyp: **Doppelhaushälfte**
- Geschoss: **Erdgeschoß|Obergeschoß|Dachgeschoß**
- Anzahl Zimmer: **4,5 Zimmer**
- Wohnnutzfläche: **172 m<sup>2</sup>**
- Gartenfläche: **382,97 m<sup>2</sup>**
- Terrassenfläche: **21,57 m<sup>2</sup>**
- Energiekennzahlen: **HWB 39**
- Kaufpreis: **EUR 1.175.000,-**

**Nähere Details, samt der ausführlichen Bau-und Ausstattungsbeschreibung, sowie**

**Besichtigungstermine erhalten Sie gerne auf Anfrage!**

**Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
U-Bahn <8.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap