

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten und Pool in Weidlinger Ruhelage



Objektnummer: 24781

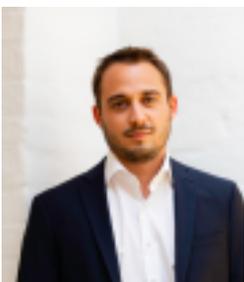
Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kierlinger Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	226,79 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	500,00 m ²
Keller:	26,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 86,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Gesamtmiete	3.499,00 €
Kaltmiete (netto)	3.180,91 €
Kaltmiete	3.180,91 €
USt.:	318,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra













EST NA
IMMOBILIEN



EST NA
IMMOBILIEN



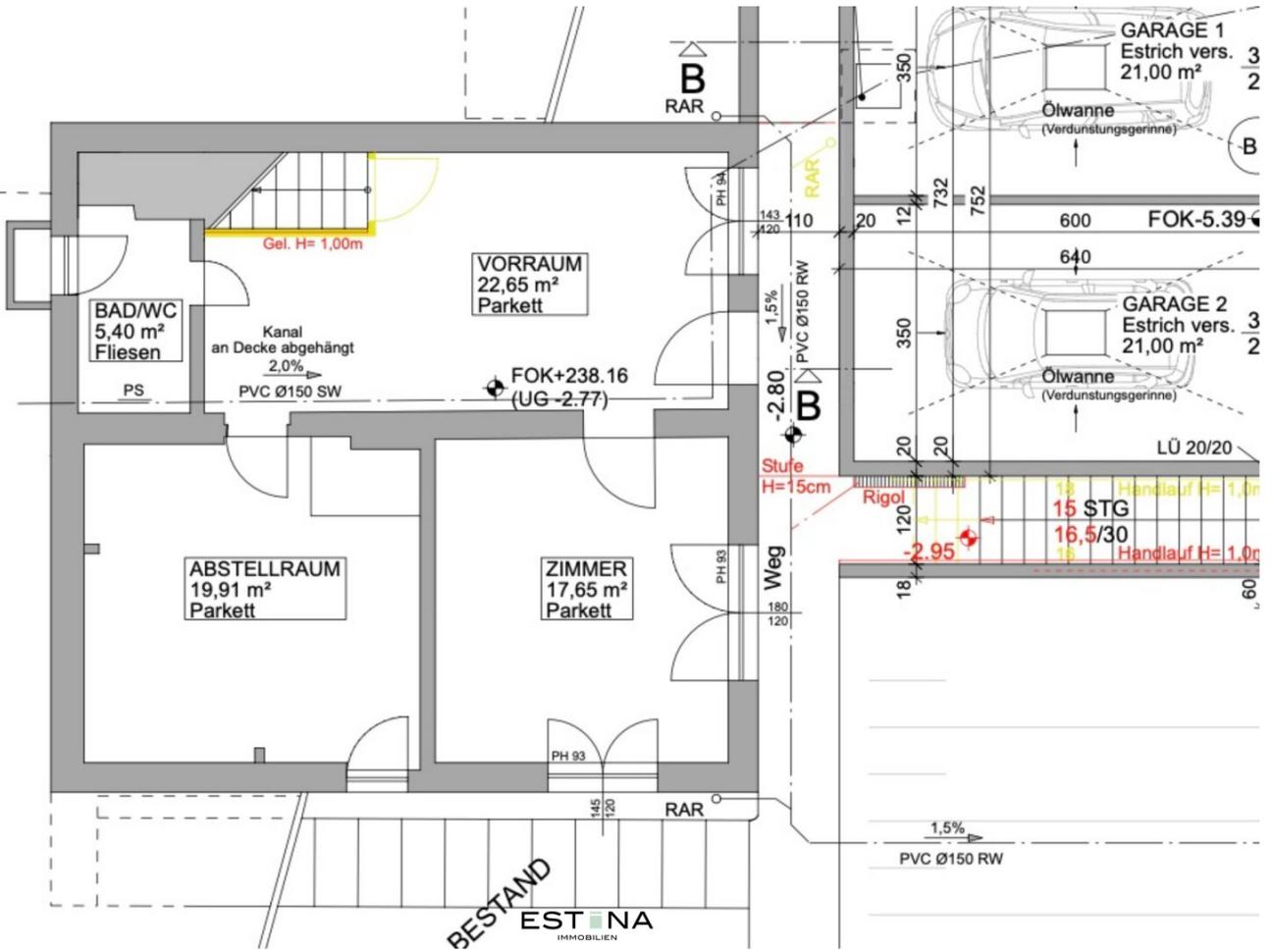
EST NA
IMMOBILIEN

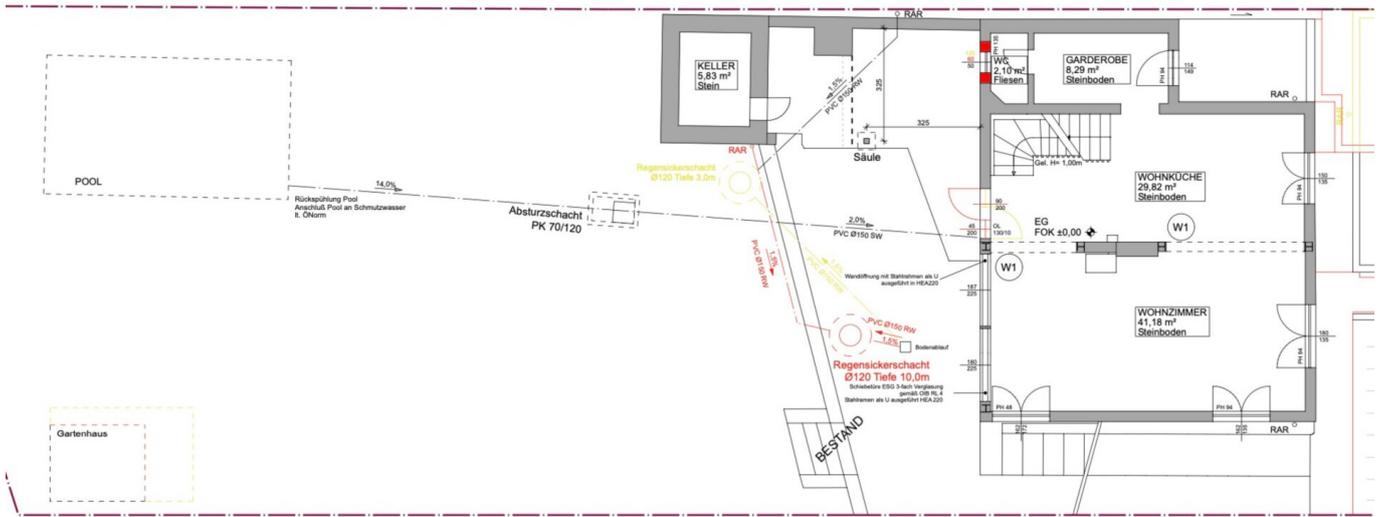












GRUNDRISS EG 1:100

Objektbeschreibung

Inmitten der **begehrten Lage von Klosterneuburg**, in **Weidling**, erhebt sich dieses **neu gestaltete Einfamilienhaus** mit einer **großzügigen Raumgestaltung** und einem **unvergleichlichen Ambiente**. Der **herrliche Garten** samt **Pool** lädt zu **erholsamen Momenten** im Freien ein und auch zur **kühlen Erfrischung** an heißen Sommertagen. Hier können Sie die **Ruhe und Privatsphäre** genießen, die Sie verdienen.

Das Innere des Hauses ist mit **stilvollen Ausstattungen** versehen, die **zur hellen und freundlichen Gestaltung des Hauses beitragen**. Besonders das **große Wohnzimmer**, das sich in einen **Wohnbereich** und einen **Essbereich** samt **großer Küche** aufteilt, lädt zu gemütlichen Abenden am **knisternden Kamin** ein. Darüber hinaus gibt es einen eigenen **Weinkeller**, den jeder **Weinliebhaber** zu schätzen wissen wird. Auch an ein **Gästezimmer mit eigenem Bad** wurde gedacht, das natürlich auch wunderbar als Arbeitsbereich genutzt werden kann.

Der **Erstbezug nach Sanierung** garantiert ein **makellostes Wohngefühl**, bei dem Sie sich **vom ersten Moment an zuhause fühlen** werden. Dieses Einfamilienhaus ist ideal für anspruchsvolle Mieter, die **Exklusivität** und **Privatsphäre** suchen.

Ein **Garagenstellplatz** steht ebenfalls zur Verfügung, um Ihr Fahrzeug sicher und bequem zu parken.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- großer Vorraum
- Gästezimmer (getrennt von den restlichen Schlafzimmern)
- Abstellraum (ca. 20m²)
- Bad mit Dusche mit Toilette

1. Stock:

- Wohnzimmer mit Kamin und großer Küche (ca. 70m²)
- Ausgang auf die große Terrasse, Garten und Pool

- separate Toilette

Dachgeschoss:

- Vorraum mit Ausgang auf den Balkon (ca. 18m²)

- 3 Schlafzimmer

- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Toilette

Lage:

Für **Naturliebhaber und Sportbegeisterte** bietet Klosterneuburg ein **unerschöpfliches Angebot**. Hier können Sie fernab des Großstadtrubels die **unberührte Natur genießen** und gleichzeitig **alle Vorzüge des Stadtlebens** in unmittelbarer Nähe erleben. Innerhalb **kurzer Gehdistanz** gelangen Sie direkt in die **malerischen Weinberge von Klosterneuburg**, entlang derer sich auch der **Heurige Trät-Wiesner** befindet, der **köstliche Weine** und Speisen serviert. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem der **Fitnessclub "Der starke Franz"** sowie etwas weiter entfernt das **Fitnesscenter "Stars Fitness"**, das mit Sauna, Pool und weiteren Annehmlichkeiten aufwartet.

Das **Zentrum von Klosterneuburg** erreichen Sie bequem in rund 10 Minuten mit dem Auto, während Sie die **Wiener Innenstadt** in nur 25 Minuten erreichen. Die nächste Bushaltestelle "Weidling Friedhof" ist nur 3 Gehminuten entfernt und bietet direkte Verbindungen zum **Weidlinger Bahnhof**. Von dort aus benötigen Sie lediglich 6 Minuten mit der S-Bahn, um nach **Heiligenstadt** zu gelangen.

Öffentliche Anbindung:

Bus 401

Bus 400

S-Bahn Weidlinger Bahnhof

Kosten:

Miete: € 3.499,00 inkl. USt. (für Heizung und Strom ist vom Mieter selbst ein Energieliefervertrag abzuschließen)

Garage: € 110,00

Betriebskosten: € 102,83

Gebäudeversicherung: € 83,49

Kautions: € 11.400,00

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter [0676 331 85 44](tel:06763318544).

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.