

**OPEN HOUSE 9.11. 13-17 Uhr**



**Objektnummer: 5853/3321**

**Eine Immobilie von REAL3 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	127,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	134,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.519,55 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.290,50 €
<b>Kaltmiete</b>	2.290,50 €
<b>USt.:</b>	229,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**REAL3 Immobilien GmbH**

REAL3 Immobilien GmbH





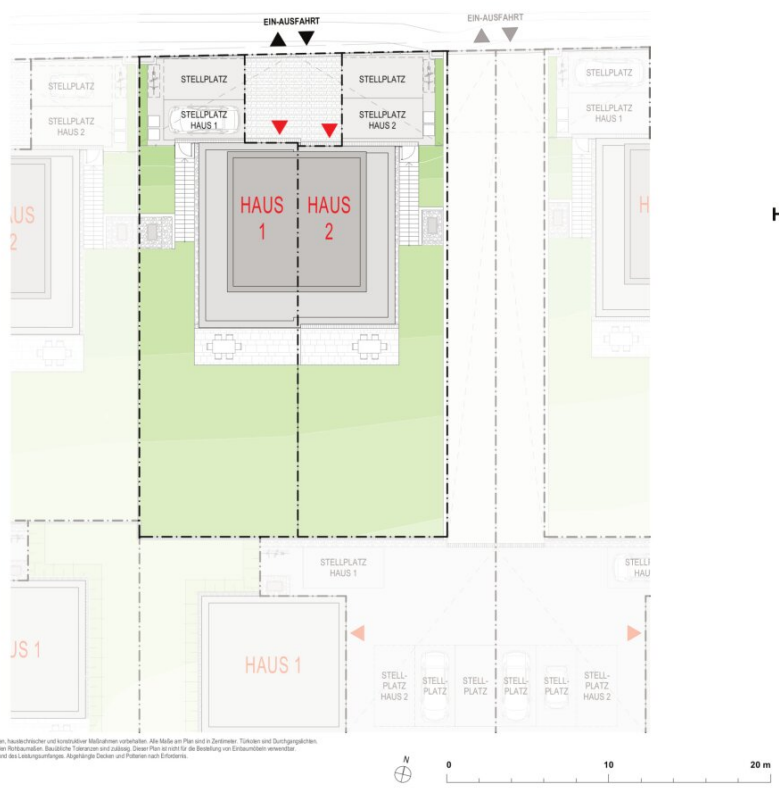








HINTERSDORFER STRASSE 31F  
LAGEPLAN



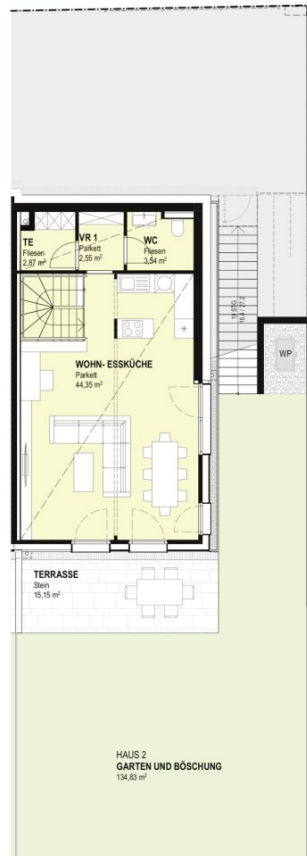
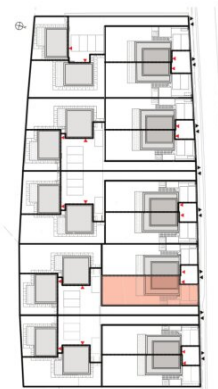
Unverbindliche Planzeichnungen. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Behinderungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimetern. Toleranzen und Durchgangsflächen, Höhenangaben beziehen sich auf FDK, Lagern, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte beachten: während der Mobilisierung ist nur beidseitig abgegrenzt und ist nicht Gegenstand des Lieferumfangs. Abgabe von Decken- und Fußboden nach Einbau.



HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

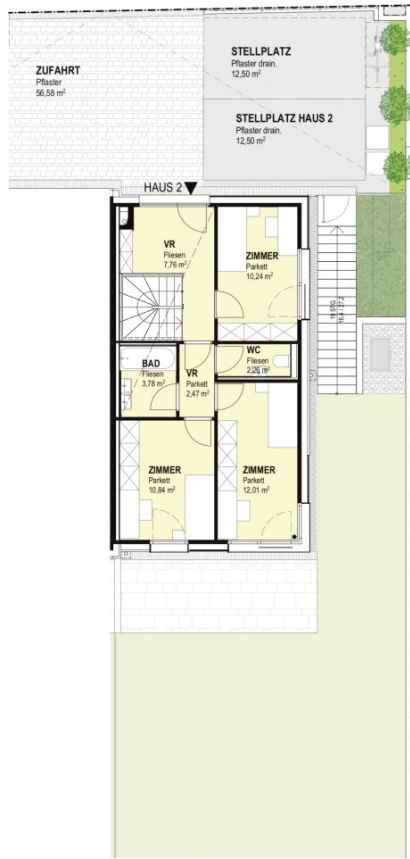
HINTERSDORFER STRASSE 31F  
HAUS 2  
GRUNDRISS EG

WOHNNUTZFLÄCHE	127,25 m <sup>2</sup>
TERRASSE	27,11 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ	25,00 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	134,83 m <sup>2</sup>



Unverbindliche Planzeichnungen. Änderungen während der Bauausführung, mögliche Baufehler, handwerkliche und konstruktive Mängel sind vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Toleranzen und Dornungsgleichheiten. Höhenangaben beziehen sich auf FDK, Lagen-, Höhen- und Richtungsangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauteile, Terrassen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln anwendbar. Bitte beachten: mehrere Diebstahlwarnung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Lieferumfangs. Angelegte Decken- und Flächen nach Einbau.





HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

**HINTERSDORFER STRASSE 31F  
HAUS 2  
GRUNDRISS 1.OG**

WOHNNUTZFLÄCHE	127,25 m <sup>2</sup>
TERRASSE	27,11 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ	25,00 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	134,83 m <sup>2</sup>

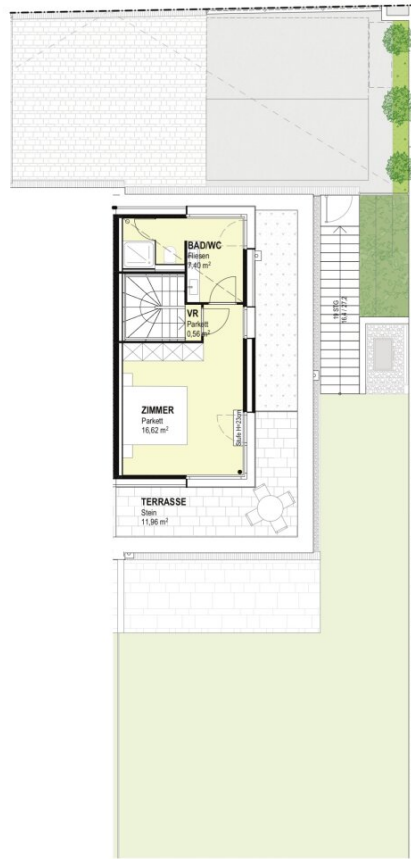


Unverbindliche Planzeichnungen. Änderungen während der Bauausführung, mögliche Betriebsausfälle, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter, Toleranzen und Durchgangsflächen, Höhenangaben beziehen sich auf FDK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln anwendbar. Bitte beachten: mehrere über die Wohnung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Lieferungsvertrages. Angelegte Decken- und Fußboden nach Einbauzeit.  
Planbild 01.08.2022



HINTERSDORFER STRASSE 31F  
HAUS 2  
GRUNDRISS 2.OG

WOHNNUTZFLÄCHE	127,25 m <sup>2</sup>
TERRASSE	27,11 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ	25,00 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	134,83 m <sup>2</sup>



Unverbindliche Planzeichnung. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Behinderungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Türschwelle und Durchgangshöhen. Höhenangaben beziehen sich auf FDK, Lagen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln anwendbar. Bitte beachten: mehrere über die Wohnung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Lieferungsgegenstandes. Angehörige Decken- und Fußboden nach Einbauzeit.

Planbild 02.08.2022



## Objektbeschreibung

Kommen Sie zu unserem **OPEN HOUSE** am **Samstag 9.November 13-17 Uhr**

2 neu errichtete Doppelhaushälften in Klosterneuburg - Maria Gugging in **Gehweite zur IST Austria**

**Infos** unter **0699 131 00 317**

**2 unterschiedliche Mietkaufmodelle zur Auswahl, nähere Informationen gerne auf Anfrage**

HOLZMASSIV-Bauweise in ausgezeichneter Lage im Naturpark Eichenhain (**Hintersdorfer Straße 31b in 3400 Maria Gugging - Klosterneuburg**)

**sonnige südost-Ausrichtung** mit großzügig verglasten Fronten Blickrichtung **Wiener Walddirekt** neben dem **Haselbach** gelegen

**Haus 8: 3 Ebenen mit riesiger Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und in den Garten, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, Abstellraum, 3 Toiletten, 2 Stellplätze, 2 Terrassen**

zur Miete kommen noch die Hausbetriebskosten dazu

**Auszug aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung:**

- Holzrohbau in massiver Brettsperrholzbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- Raffstores Außenbeschattung
- Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Hauseingangstüre mit 3-fach- Verriegelung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung



- Heizung: Luft/Wasser Wärmepumpe
- Warmwasser: 200 Liter Warmwasserregisterspeicher
- Wasseranschluss im Freien
- WEITZER 2-Schicht Parkett Stab Eiche in Wohnräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug in Sanitärräumen
- Optional: Kühlmodul in Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Gerätehaus
- Leerverrohrungen für E-Tankstellen zu den Parkplätzen
- Photovoltaik vorbereitet

Auf Ihre Anfrage freut sich:

Ihr REAL3-Team

REAL3 Immobilien GmbH

info@real3.at

0699 131 00 317

Der Kennwert des Gesamtenergieeffizienzfaktors fGEE wird in dem für dieses Objekt ausgestellten Energieausweis, welcher aufgrund der Übergangsbestimmung zum EAVG 2012 auf die Dauer von 10 Jahren ab Erstellung weiterhin Gültigkeit hat, nicht ausgewiesen und deshalb wird in diesem Inserat nur die Energieklasse angeführt. Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten.

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

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <5.500m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <4.000m  
Post <2.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <9.000m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap