

Familien Neubau Erstbezug



Objektnummer: 5853/3390

Eine Immobilie von REAL3 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Nutzfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	62,78 m ²
Gesamtmiete	2.366,32 €
Kaltmiete (netto)	1.991,20 €
Kaltmiete	2.151,20 €
Betriebskosten:	160,00 €
USt.:	215,12 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



REAL3 Immobilien GmbH

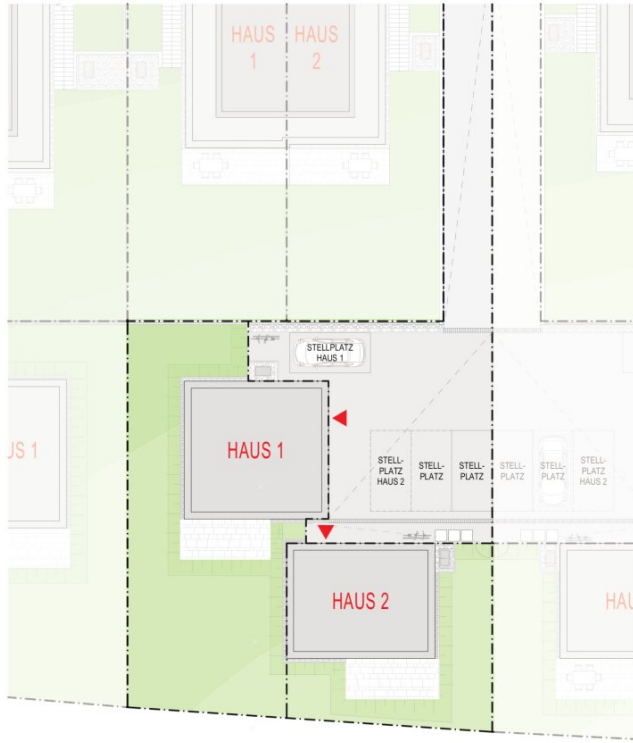
REAL3 Immobilien GmbH











HINTERSDORFER STRASSE
GUGGING

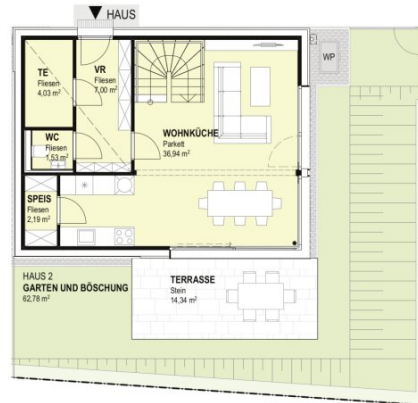
**HINTERSDORFER STRASSE 31I
LAGEPLAN**



Unverbindliche Planzeichnungen. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Reihenfolge, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße im Plan 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 anwendbar. Bitte beachten, dass die Möblierung in der Regel nicht abgetrennt und somit Gegenstand des Lieferumfangs. Angelegte Decken- und Fußboden nach Einbauzeit.

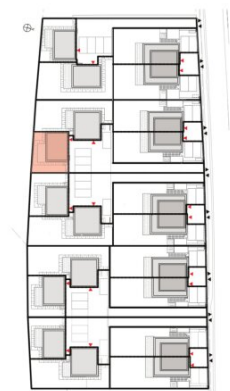
Planstand 22.08.2022





HINTERSDORFER STRASSE 311
HAUS 2
GRUNDRISS EG

WOHNNUTZFLÄCHE	99,56 m ²
TERRASSE	14,34 m ²
STELLPLATZ	25,00 m ²
EIGENGARTEN	62,78 m ²



Unverbindliche Planzeichnungen. Änderungen während der Bauausführung, mögliche Behinderungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Toleranzen und Durchgangsflächen, 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 Maßstablinie ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Lieferumfangs. Angelegte Decken- und Fußboden nach Einbauzeit.

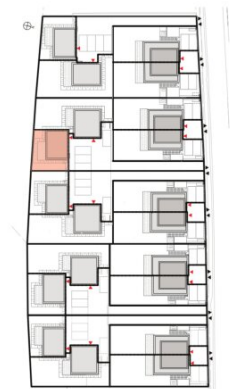
Planbild 02.08.2022





HINTERSDORFER STRASSE 31
HAUS 2
GRUNDRISS 1.OG

WOHNNUTZFLÄCHE	99,56 m ²
TERRASSE	14,34 m ²
STELLPLATZ	25,00 m ²
EIGENGARTEN	62,78 m ²



Unveränderte Parketten, Änderungen während der Bauausführung, mögliche Behälterablagen, haarschneidende und kreisförmige Maßlinien vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter, Türhöhen und Durchgangshöhen. Höhenangaben beziehen sich auf FDK, Lagern, Höhen- und Richtungsangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln anwendbar. Bitte beachten: einzelne Diele können in der Herstellung abgewandelt werden. Gegenstand des Lieferumfangs: Abgehängte Decken und Parkett nach Einbauzeit.

Planbild 01.08.2022



Objektbeschreibung

neu errichtete Familien-Häuser in Klosterneuburg - Maria Gugging in Gehweite zur IST Austria

nähere Informationen gerne unter 0699 131 00 317

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 14: 2 Ebenen mit riesiger Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und in den Garten, 3 Schlafzimmer, großzügiges Bad mit Dusche und Badewanne sowie 2 Waschbecken, Abstellraum, 2 Toiletten, 2 Stellplätze

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