

# KLOSTERNEUBURG || Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung || Fernblick



00 Titel

**Objektnummer: 3301091**

**Eine Immobilie von REAL VISION Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Babenberggasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1933
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	213,97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	320,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	1.000,00 m <sup>2</sup>
Keller:	14,35 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 119,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Gesamtmiete	3.390,00 €
Kaltmiete (netto)	2.820,82 €
Kaltmiete	3.081,82 €
Betriebskosten:	261,00 €
USt.:	308,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











**360° virtuelle Besichtigung auf [real-vision.at](http://real-vision.at)  
und über unser Exposé aufrufbar!**















## Objektbeschreibung

### **Villa mit Charme und tollem Ausblick - modernisiert und renoviert 2014 - beziehbar ab 01.01.2025**

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 m<sup>2</sup> 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.

Beziehbar ab 01.01.2025

### **Ausstattung**

- 3 WC / 2 Bäder - Badewanne mit Whirlpoolfunktion
- Sauna

- großer Garten - große Terrasse
- traumhafter Weitblick
- Marmorbäder, Parkett und Feinsteinfliesen
- Einliegerwohnung
- 2 Einbauküchen
- Bibliothek
- 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