

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Doris Mochty

☎ +43 664 / 30 15 099

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ mochtly@immovos.at

Datum: 17. 05. 2024

ÖLBERG - LUXURIÖSES REIHENHAUS MIT HERRLICHEM FERNBLICK



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45792
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Tulln
Ort:	Klosterneuburg
Lage:	ÖLBERG - KLOSTERNEUBURG
Verkehrsanbindung:	Bus 402

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 2.650,00
Miete (ex. USt):	€ 2.294,54
Betriebskosten (ex. USt):	€ 114,55
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 2.650,00
enthaltene USt:	€ 240,91
Kautions:	7800
Provision:	provisionsfrei

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	144,00 m ²
------------------------	-----------------------

Dieses wunderschöne, komplett neu renovierte Reihenhaus befindet sich in einzigartiger Lage am Ölberg mit fantastischem Fernblick.

Das Haus besticht durch seine großartige Architektur, die optimale Raumaufteilung und die Verwendung hochwertiger Materialien. Es erfüllt alle Kriterien eines modernen Wohnkomforts.

Im Erdgeschoss befindet sich linker Hand die Toilette, rechter Hand ein Zimmer, welches als Büro oder Gästeraum genutzt werden kann und die nagelneue, offen gestaltete Küche mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

In den weiteren Etagen befinden sich 4 Zimmer sowie das Badezimmer mit Toilette und Wanne.

In der 3. Etage bietet ein geräumiger Balkon einen herrlichen Ausblick auf Wien und Klosterneuburg. Die beiden oberen Räume sind durch eine Glaswand getrennt und somit lichtdurchflutet.

Grundstücksfl. ca.:	256,00 m ²
Balkon Fl. ca.:	9,48 m ²
Terrassenfläche ca.:	18,60 m ²
Gartenfläche ca.:	181,00 m ²
Kellerfläche ca.:	43,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Mietdauer Max:	4 Jahr(e)
Baujahr:	1990
Zimmer:	6
Stellplätze	1
Freiplatz:	
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Alter:	Neubau
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	41 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,84
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Keller	✓
Klimaanlage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Gartennutzung	✓

Durch die große Fensterfront eröffnet sich ein schöner Blick in den Garten.

Zum angenehmen Wohnklima trägt eine Gaszentralheizung und Klimaanlage in den oberen Räumen bei.

Das 44m² große Kellergeschoss bietet jede Menge Möglichkeiten als Hauswirtschaftsraum.

Gesamtaufteilung:

Küche
6 Zimmer
2 Toiletten
1 Badezimmer
Garten 180,91m²
Terrasse 18,60m²
Balkon 9,48m²

Ausstattung:

Parkettböden
Fliesen
Rollläden (elektrisch Bedienbar)
Gaszentralheizung
Klimaanlage in den oberen Räumen
SAT-Anlage
vollmöblierte neue Küche
versperrbare Fenster (Kindersicherung)
Sicherheitstüre

Lage:

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg ist nur ca.10 min von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Ein Leben in Klosterneuburg ist mit der Anbindung zum Zentrum von Wien ideal vereinbar.

Sämtliche Infrastruktur, wie Geschäfte, Restaurants, Apotheken, Schulen und Kindergärten ist gegeben. Die nahe gelegene Bushaltestelle 402 (Schladgasse) ermöglicht

ihnen eine bequeme Fahrt zum Zentrum Klosterneuburgs und sogar bis nach Wien-Heiligenstadt.

Der HWB Wert beträgt: 41

Wenn Sie ein komplett neu renoviertes Reihenhaus mit wunderschönem Fernblick und einem gemütlichen Garten suchen,

dann freue ich mich über Ihren Anruf oder Ihre Email.

Doris Mochty
mochty@immovos.at
0664/3015099





