

Architektenvilla zur Miete am Ölberg – Leben mit Weitblick und Privatsphäre



Objektnummer: 1638

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	637,62 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	4
Stellplätze:	3
Garten:	1.396,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 87,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Gesamtmiete	8.900,00 €
Kaltmiete (netto)	8.900,00 €
Kaltmiete	8.900,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

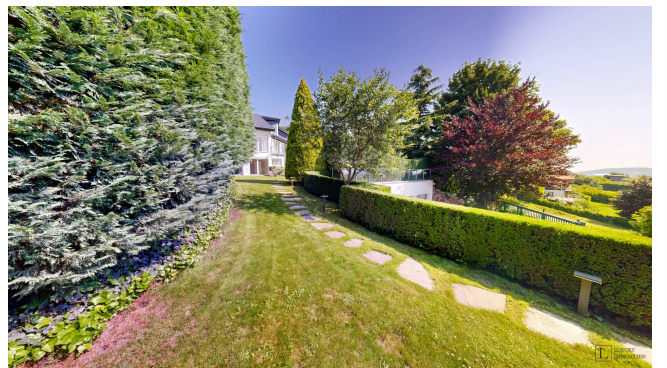
Ihr Ansprechpartner



Elena Shved

Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2
1020 Wien









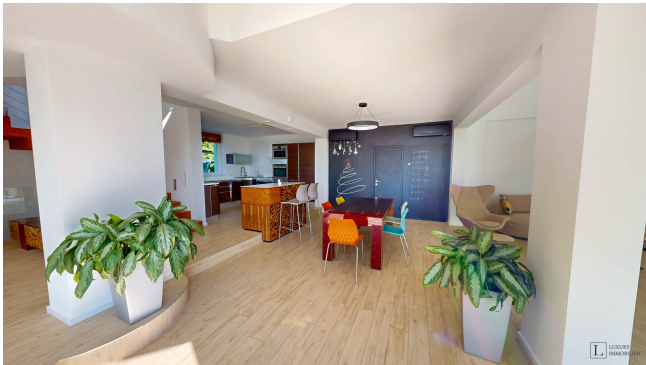
L LUXURY
IMMOBILIEN



L LUXURY
IMMOBILIEN



L





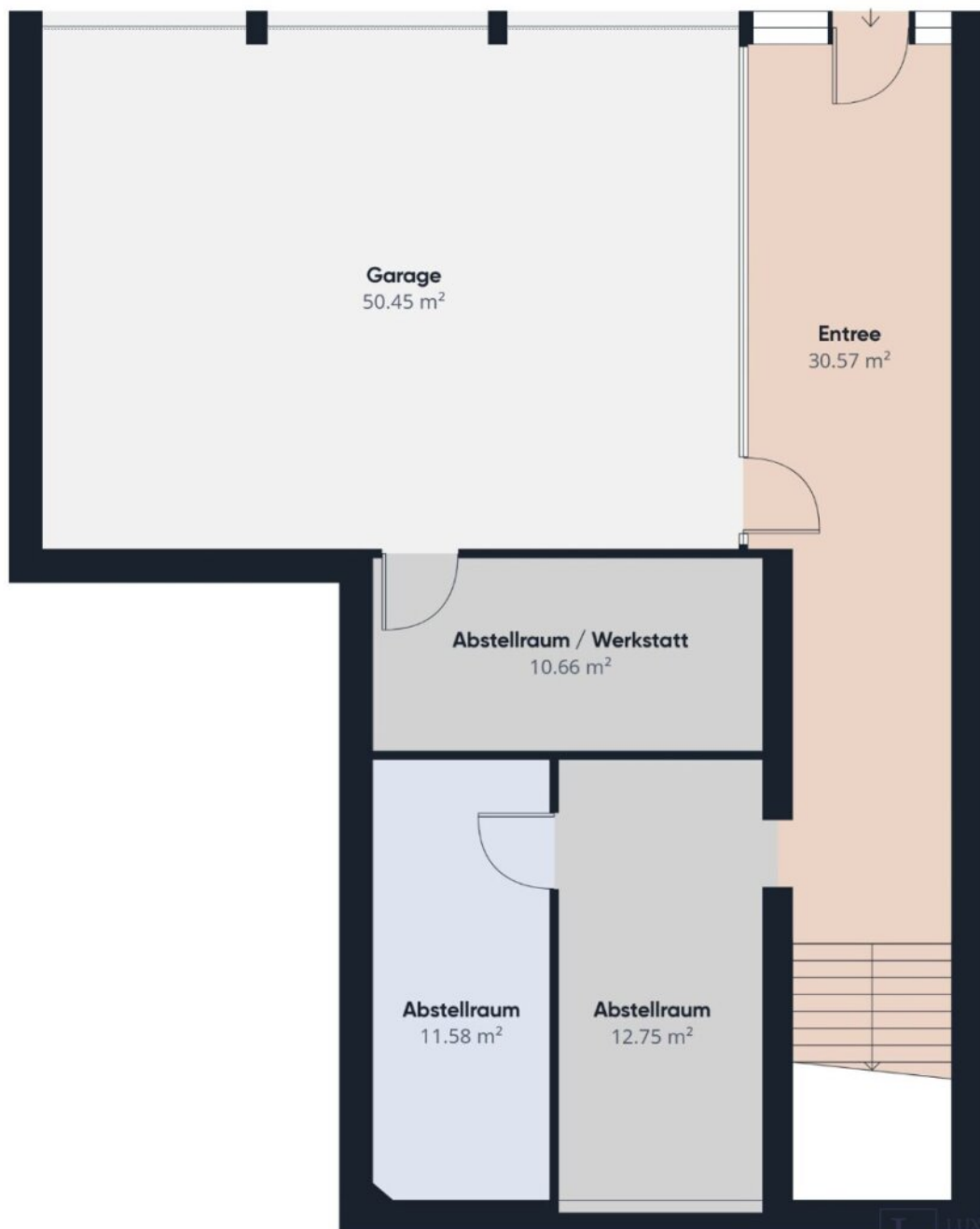




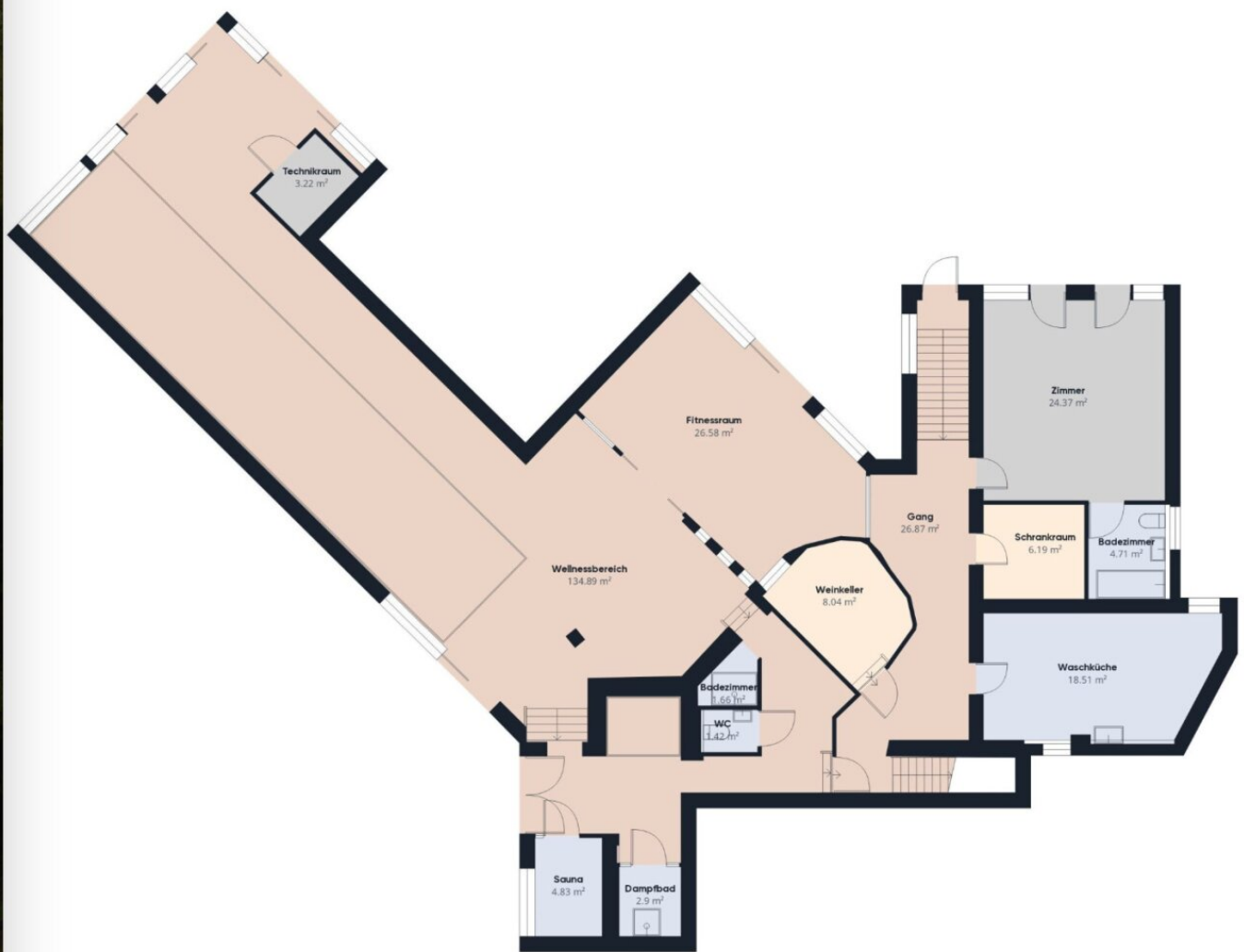




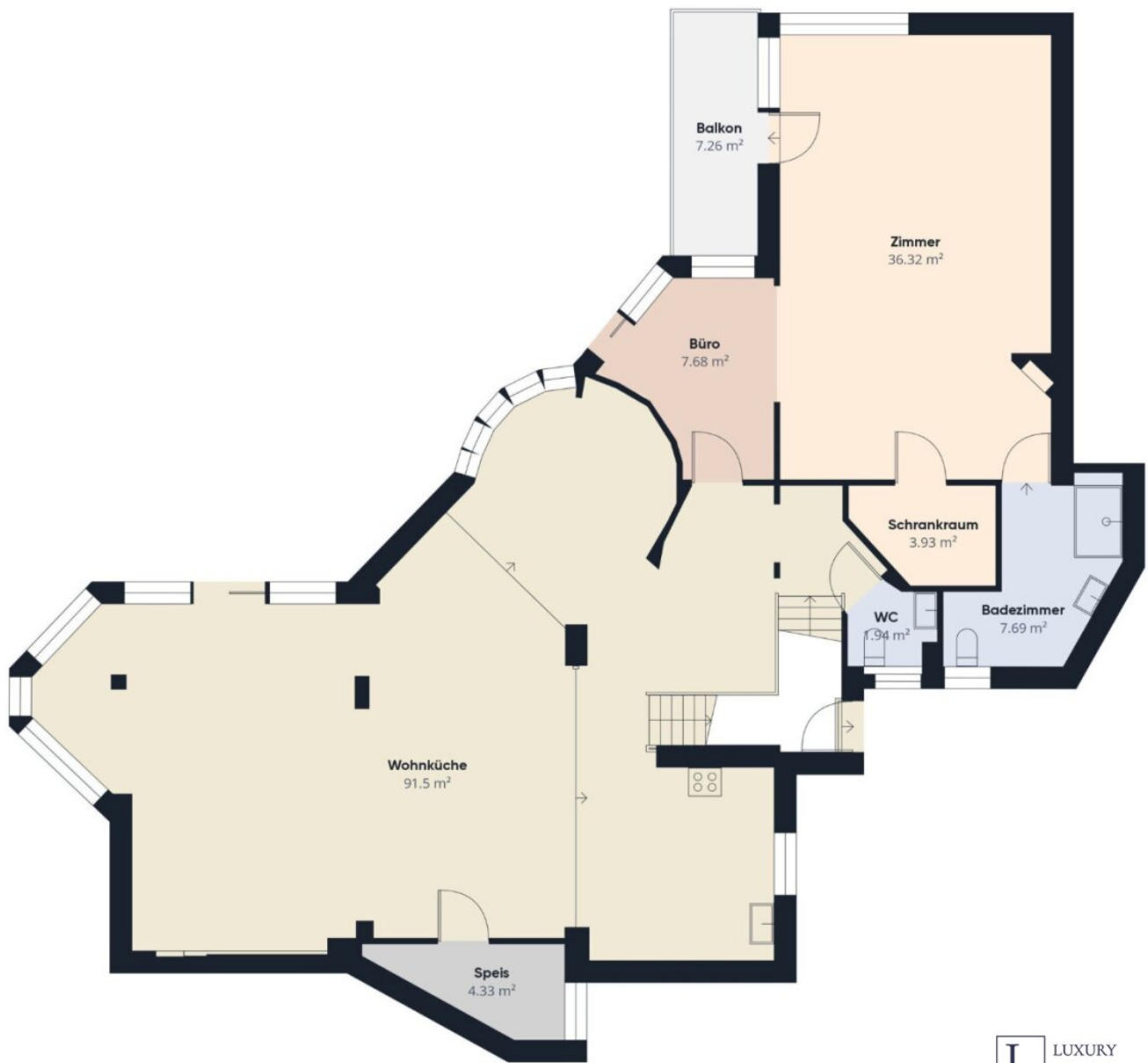




Stock -1



Stock 0



Stock 1



Stock 2

Objektbeschreibung

In exklusiver Lage hoch über Klosterneuburg erwartet Sie diese moderne Architektenvilla mit beeindruckender Aussicht auf Wien und die umliegenden Hügel. Die Immobilie bietet großzügige Wohnflächen auf mehreren Ebenen sowie einen stilvoll gestalteten Außenbereich mit Terrasse, Garten und Pergola.

Im Inneren erwarten Sie ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Wintergarten, mehrere Schlafzimmer, ein Masterbereich mit Büro, Bad und Ankleide sowie ein separater Gästebereich. Das Highlight bildet der luxuriöse Wellnessbereich mit Indoor-Pool, Sauna, Dampfbad und Fitnessraum.

Ein Ort, der Ruhe, Komfort und Lebensqualität vereint – ideal für Familien oder anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Raum, Design und eine naturnahe Umgebung legen.

Highlights:

- Wohnfläche auf drei Ebenen mit ca. 1.613 m² Grundstück
- Indoor-Pool, Sauna, Dampfbad, Fitnessraum
- Offenes Raumkonzept mit viel Tageslicht
- Garage für 3 Autos + Außenstellplätze
- Beste Wohnlage in Klosterneuburg mit Blick auf Wien
- Sehr gute Verkehrsanbindung & Infrastruktur

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 <500m

Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap