

Exposé

Einfamilienhaus in Klosterneuburg

Architektenhaus mit separaten Einheiten, Wellnessbereich & großzügigem Grund



Objekt-Nr. OM-442701

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.990 € + NK**

Ansprechpartner:
Thomas Greiner

3400 Klosterneuburg
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1995	Summe Nebenkosten	500 €
Grundstücksfläche	1.348,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	280,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger Hanglage am Kollersteig in Klosterneuburg gelangt dieses außergewöhnliche Architektenhaus zur Vermietung.

Die Liegenschaft verbindet großzügiges Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Unternehmer mit Bedarf an separaten Arbeitsbereichen oder Familien mit separaten Gästebereichen.

Eckdaten

1.348 m² Grundstück

280 m² Wohnnutzfläche (inkl. Wellnessbereich)

3 separat nutzbare Einheiten (2 zusätzliche Einheiten mit eigenem Eingang, Küche & Bad – ca. 50 m² und 30 m²)

5 Jahre befristet mit Verlängerungsoption

Teilmöbliert

3 überdachte Stellplätze: 1 Carport, 2 Garagenplätze, zusätzliche Parkmöglichkeiten an der Straße

Das Haupthaus:

Großzügige, architektonisch spannende Raumführung auf rund 200 m² Wohnfläche.

Mehrere Wohnbereiche, Wintergärten sowie direkte Gartenbezüge schaffen ein offenes und gleichzeitig privates Wohngefühl.

Wellness- & Rückzugsbereich:

Indoorpool, Sauna, Dampfbad und Fitnessbereich bieten eine private Wellnesszone im eigenen Haus.

Zusätzlich steht ein Weinkeller im Garten zur Verfügung.

Flexible Nutzung

Die zwei separaten Einheiten mit eigenen Eingängen eignen sich ideal als:

Büro oder Studio

Praxis (je nach Genehmigung)

Gästebereich

Nanny-/Au-pair-Wohnung

Bereich für erwachsene Kinder

Technik & Betrieb

Beheizung mittels Luftwärmepumpe.

Monatliche Betriebskosten ca. € 500 (inkl. Strom, Heizung, Wasser, Kanal, etc.).

Mietkonditionen:

Nettomiete: € 2.990

Betriebskosten: ca. € 500

Kaution: 4 MM

Ein Haus für Menschen, die Großzügigkeit, Privatsphäre und flexible Nutzung unter einem Dach suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

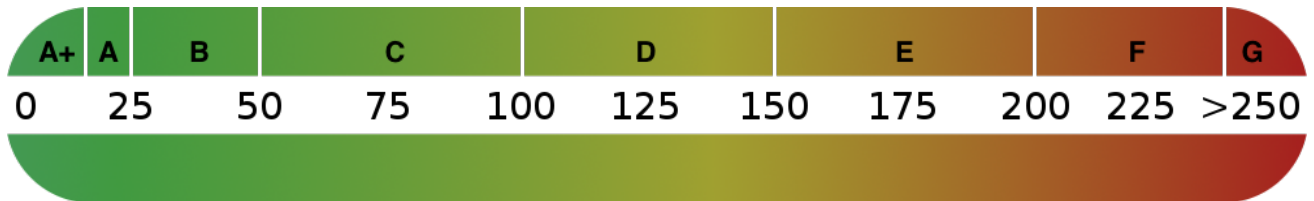
Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



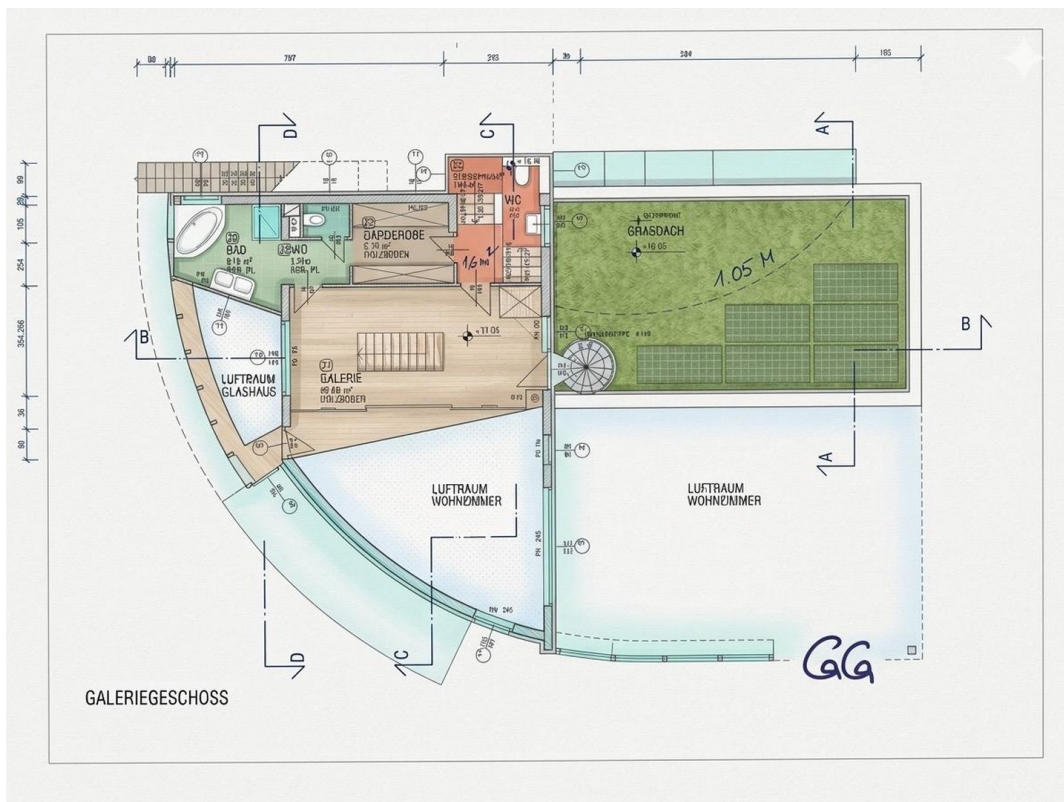
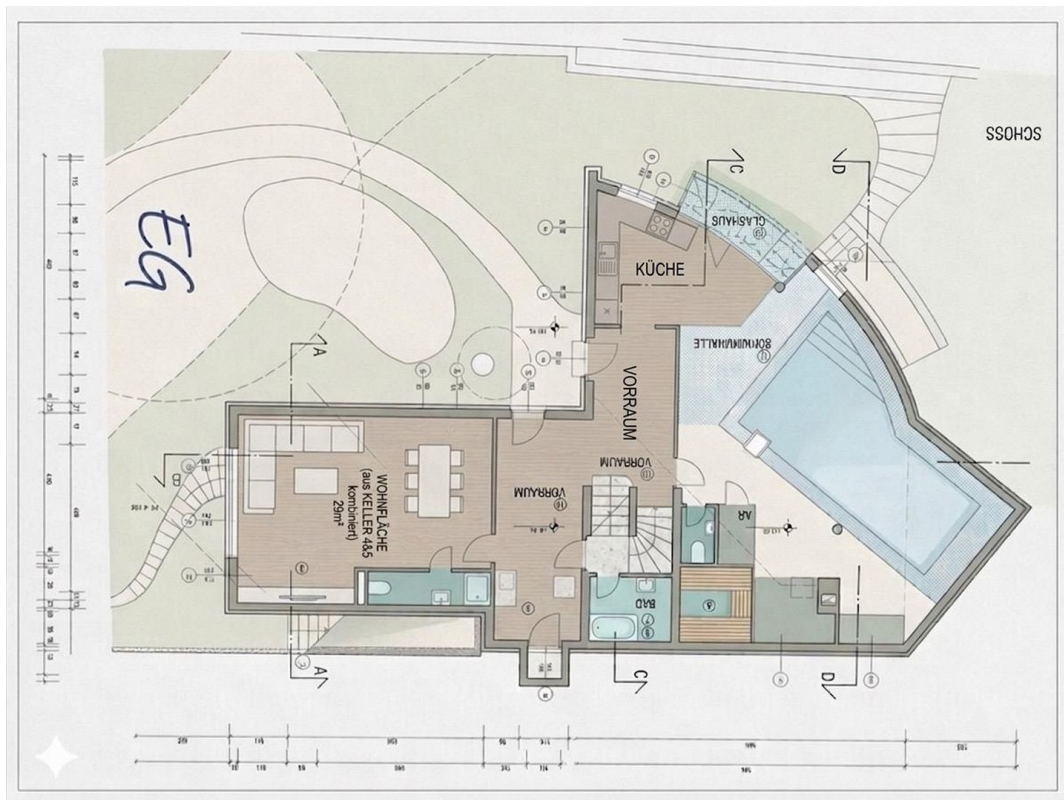
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

