

## **Stadtplatz - 5 Zimmer DG-Maisonette mit 2 Terrassen und Parkplatz**



**Objektnummer: 6876/1382**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	193,36 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	193,36 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	193,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	2.724,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.121,39 €
<b>Kaltmiete</b>	2.477,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	355,79 €
<b>USt.:</b>	247,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Gnadenberger**



























# Objektbeschreibung

3400 Klosterneuburg

5 Zimmer DG-Maisonette mit 2 Terrassen und einem Autoabstellplatz,

die Wohnung ist zur Zeit noch vermietet und kann ab dem 01. Dezember 2024 bezogen werden,

die Liegenschaft wird an den neuen Mieter leer (ohne den auf den Bildern befindlichen Möbel) übergeben,

der Eingang befindet sich im 1. DG = 2. Stock ohne Lift,

193,36m<sup>2</sup> Wohnfläche (aufgeteilt auf 1. DG und 2. DG) zzgl. 2 Terrassen mit insgesamt 27,04m<sup>2</sup> Nutzfläche,

## **1. DG: 143,49m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 12,74m<sup>2</sup> Terrasse,**

Wohnzimmer mit offener Einbauküche und Kamin, angrenzendem Essbereich und Zugang zur Terrasse (mit 12,74m<sup>2</sup>), 2 Schlafzimmer, einem Bad (mit Wanne, Fenster und Waschmaschinenanschluss), separates WC, 2 Abstellräumen und einem Vorzimmer,

## **2. DG: 49,87m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 14,30m<sup>2</sup> Dachterrasse,**

Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum und Zugang zum Bad (mit Wanne, Dusche, Fenster und WC), Arbeitszimmer, Vorzimmer mit Zugang zur Dachterrasse (mit 14,30m<sup>2</sup>),

Gasetagenheizung (Fußbodenheizung),

1 Kellerabteil vorhanden,

Mietdauer: 4 Jahre,

bei Bedarf kann ein Autoabstellplatz im Hof für extra € 100,00 brutto/Monat gemietet werden,

BMM: € 2.724,90 ( inkl. BK und 10% UST. )

## **Nebenkosten bei Anmietung:**

Kaution: 3BMM

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 <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap