

**| 3-ZIMMER | BALKON | NIEDRIGE ENERGIEKOSTEN | AB  
1. JÄNNER 2025 |**



**Objektnummer: 1144784**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.445,01 €
Kaltmiete (netto)	1.092,67 €
Kaltmiete	1.313,64 €
Betriebskosten:	220,97 €
USt.:	131,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Marc Berger**

DECUS Immobilien GmbH



DECUS  
IMMOBILIEN





2. Obergeschoss | T. 02  
Wohnnutzfläche 84,98 m<sup>2</sup>



- 1 Vorraum | Parkett | 12,27 m<sup>2</sup>
- 2 Wirtschaftsraum | Keramik | 3,61 m<sup>2</sup>
- 3 WC | Keramik | 2,27 m<sup>2</sup>
- 4 Bad | Keramik | 7,03 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer 1 | Parkett | 10,92 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer 2 | Parkett | 12,22 m<sup>2</sup>
- 7 Wohnküche | Parkett | 36,67 m<sup>2</sup>
- 8 Balkon | Betonplatten | 7,62 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## KLOSTERNEUBURG - WOHNEN ZWISCHEN WEINBERG UND DONAU

Im sympathischen Klosterneuburg gelangen **moderne Wohnungen** mit einer Wohnfläche von **45-138m<sup>2</sup>** zur **provisionsfreien Vermietung**. Die 2-4 Zimmer-Wohnungen sind auf **4 Stiegen** aufgeteilt und zeichnen sich durch ihre **erstklassige Ausstattung** aus.

Fast jede Wohnung verfügt über eine Freifläche wie **Terrassen, Balkone oder Eigengärten**. Aufgrund der gut durchdachten Grundrissplanung, konnte eine bestmögliche Aufteilung der Wohnfläche erzielt werden. Beim Bau wurde sehr viel Wert auf **Hochwertigkeit und Energieeffizienz** gelegt. Trotz der aktuellen Energiesituation, lässt es sich hier **kostengünstig** und **umweltbewusst** leben.

Der Stadt- und Grünblick, sowie die **Nähe zur Stadt Klosterneuburg** mit deren Sehenswürdigkeiten und Aktivitäten zeichnet das Projekt aus.

### AUSSTATTUNG:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Echtholzparkettboden in Wohn- & Schlafräumen
- Fernsehempfang: Telekabel (Telekom) & SAT (Astra)
- Bad & WC mit keramischen Belägen (60x30 cm grau & weiß)
- 3-fach Isolierverglaste Kunststofffenster
- SONNENSCHUTZ elektr. Raffstore
- Lift
- Kellerabteil

- Fahrradraum & Kinderwagenabstellraum

### **HIGHLIGHTS:**

- inkl. voll-ausgestatteter Küche
- 10 Jahre Befristung
- Freiflächen (Balkon/Terrasse/Garten)
- Sonnenschutz
- Barrierefreiheit
- Hochwertige Ausstattung
- ausgezeichnete Infrastruktur

In der **hauseigenen Garage** kann ein **Stellplatz** (monatl. 105€ inkl. BK und USt) zusätzlich zur Wohnung angemietet werden.

Abwicklungshonorar der Hausverwaltung: 360,-€ inkl. MwSt.

Bei den Bildern handelt es sich um Musterfotos ähnlicher Wohnungen.

### **Ausstattung und Merkmale:**

- **Zimmeranzahl:** 3 Zimmer
- **Wohnfläche:** ca. 84,99 m<sup>2</sup>
- **Freifläche:** 7,62 m<sup>2</sup> Balkon (nordwestlich)

- **Baujahr:** Neubau 2022
- **Stockwerk:** 2.OG
- **Küche:** Vollaustattet

- Vorraum | Parkett | 12,27 m<sup>2</sup>
- Wirtschaftsraum | Keramik | 3,61 m<sup>2</sup>
- WC | Keramik | 2,27 m<sup>2</sup>
- Bad | Keramik | 7,03 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 | Parkett | 10,92 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 | Parkett | 12,22 m<sup>2</sup>
- Wohnküche | Parkett | 36,67 m<sup>2</sup>
- Balkon | Betonplatten | 7,62 m<sup>2</sup>

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Dr. Marc Berger** unter der Mobilnummer **+43 660 316 00 72** und per E-Mail unter **berger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**



## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m  
Universität <3.250m  
Höhere Schule <6.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <4.250m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap