

**KLOSTERNEUBURGER ZENTRALLAGE. GROSSZÜGIG  
GESCHNITTENE LOGGIAWOHNUNG IN  
STADTPLATZ-NÄHE.**



**Objektnummer: 885**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,94
<b>Gesamtmiete</b>	1.229,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	720,51 €
<b>Kaltmiete</b>	922,56 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,77 €
<b>Heizkosten:</b>	179,10 €
<b>USt.:</b>	127,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Daniela Bennier**























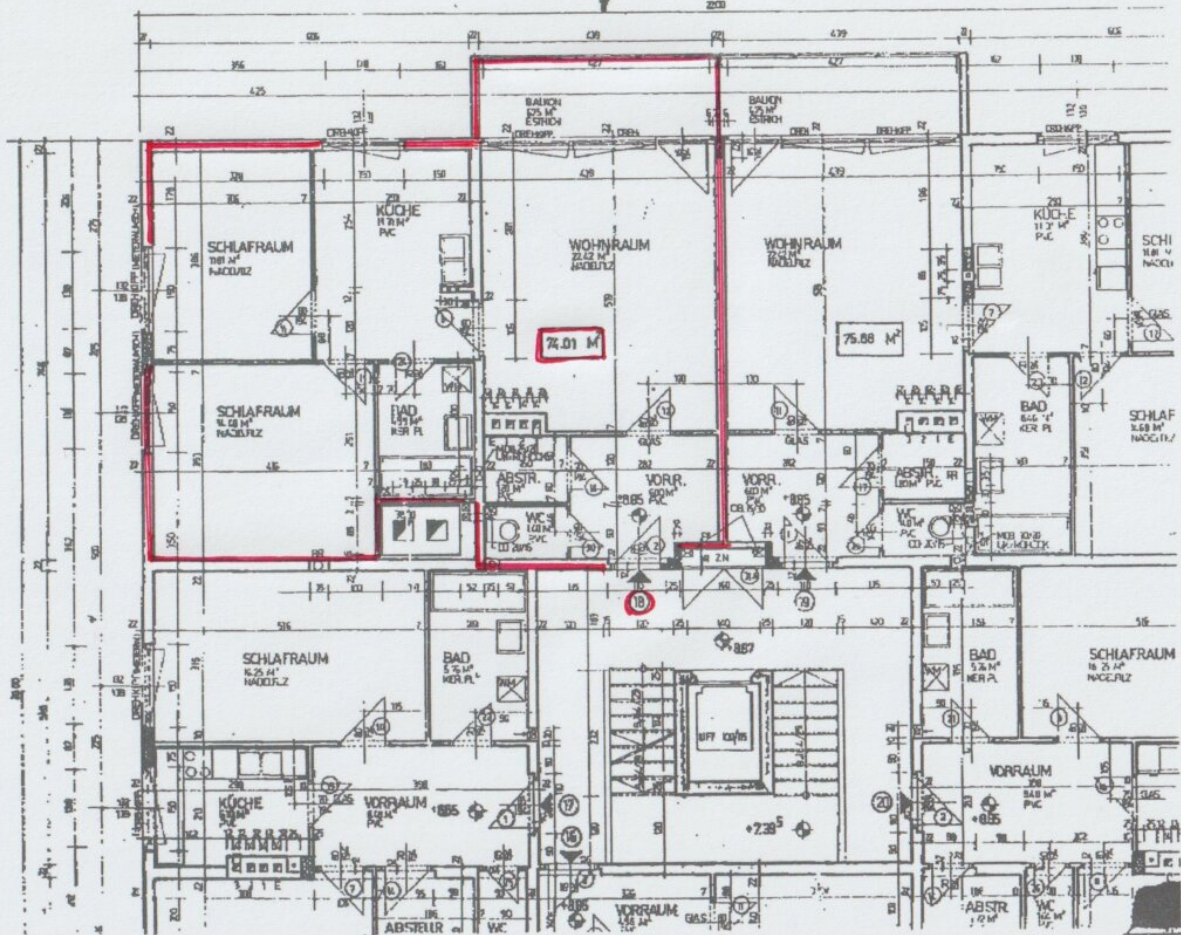








3. STOCK TOP 18 74.01m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

### **LOGGIAWOHNUNG KLOSTERNEUBURG-KIERLING.**

WOHNFLÄCHE ca. 74,01 m<sup>2</sup>

LOGGIA ca. 6,75 m<sup>2</sup>

ZIMMERANZAHL 3

### **GESAMTMIETE € 1.229,00 INKLUSIVE HEIZUNG UND WARMWASSER.**

MIETE € 720,51

BETRIEBSKOSTEN € 202,05

HEIZUNG UND WARMWASSER € 179,10

UST € 127,34

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Klosterneuburg! Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf 74,01m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen. Der großzügige Flur mit hochwertigen Fliesen führt Sie direkt ins Wohnzimmer. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Hier können Sie sich nach einem langen Tag zurückziehen und die Ruhe genießen.

Die Wohnung verfügt über eine gemütliche Loggia, die sich perfekt für laue Sommerabende oder entspannte Sonntage mit einem Buch eignet. Genießen Sie den Blick auf die umliegende Umgebung und lassen Sie den Alltag hinter sich.

Auch die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Böden sind mit hochwertigem Laminat, Parkett und Fliesen versehen, die nicht nur optisch ansprechend, sondern auch pflegeleicht sind. Die Wohnung verfügt über eine moderne Gas-Zentralheizung, die für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten sorgt.

Die Einbauküche bietet Ihnen genügend Stauraum und ist mit allen notwendigen Geräten (Herd, Backrohr, Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler) ausgestattet, um auch größere Kochprojekte zu meistern. Im Badezimmer finden Sie ein Waschbecken, eine Badewanne sowie eine Waschmaschine. Die Toilette sowie ein praktischer Abstellraum sind direkt vom

Vorzimmer aus erreichbar.

Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist der vorhandene Stellplatz, der Ihnen das lästige Parkplatzsuchen erspart. Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der Sie direkt vor Ihre Wohnungstür bringt.

Die Lage der Immobilie ist ebenfalls unschlagbar. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch den nahegelegenen Bus sind Sie in nur wenigen Minuten in der Innenstadt von Klosterneuburg oder in der nahegelegenen Hauptstadt Wien. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung in Klosterneuburg. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu zeigen und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten.

## **AUSSTATTUNG.**

Parkett-, Laminat- und Fliesenböden

mehrfach verglaste Fenster mit Innenjalousien

Gaszentralheizung

Gegensprechanlage

Keller

Autoabstellplatz inklusive

Energieeffizienz: 38,2 kWh/m<sup>2</sup>a

Befristet auf 5 Jahre mit einvernehmlicher Verlängerungsmöglichkeit

Kaution 3 BMM

## **TOP LAGE.**

Zentraler geht es nicht - nur ca. 1 km vom Klosterneuburger Stadtplatz entfernt befindet sich diese großzügig geschnittene Loggiawohnung.

Alles, was eine gesuchte Lebensqualität ausmacht, finden Sie direkt am ca. 2 Autominuten



entfernten Stadtplatz. Unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheke, Ärzte sowie Anbindung an den öffentlichen Verkehr Richtung Wien (U-Bahn Heiligenstadt) und Tulln,... alles ist fußläufig erreichbar.

Sie arbeiten in Wien? Nur 20 Autominuten trennen Sie von der Wiener City.

### **FREIZEIT UND MEHR.**

Sportliche Aktivitäten mit dem Fahrrad, Spaziergänge, Laufen entlang der Laufstrecken oder einfach ein gemütlicher Abend bei nahegelegenen Heurigen lassen keinen Freizeitwunsch unerfüllt.

### **BILDUNG UND MEHR.**

Kindergarten, Volksschule und das Gymnasium sind in kürzester Zeit erreichbar.

Klosterneuburg ist eine Stadt mit einem großen kulturellen Angebot. Beginnend mit wechselnden Ausstellungen im Stift Klosterneuburg bis hin zur SommerOper im Stiftshof mit internationaler Besetzung.

Haben wir Sie überzeugt? Klosterneuburg – ein lebenswerter Ort.

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap