

**Erstbezug nach Grundsanierung | Altbau | 4 Zimmer | 132
m²**



Objektnummer: 1424

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klosterneuburger Straße 67
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1899
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	132,14 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 128,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Gesamtmiete	1.899,59 €
Kaltmiete (netto)	1.417,20 €
Kaltmiete	1.726,90 €
Betriebskosten:	269,70 €
USt.:	172,69 €
Provisionsangabe:	

Die Provision bezahlt der Vermieter

Ihr Ansprechpartner



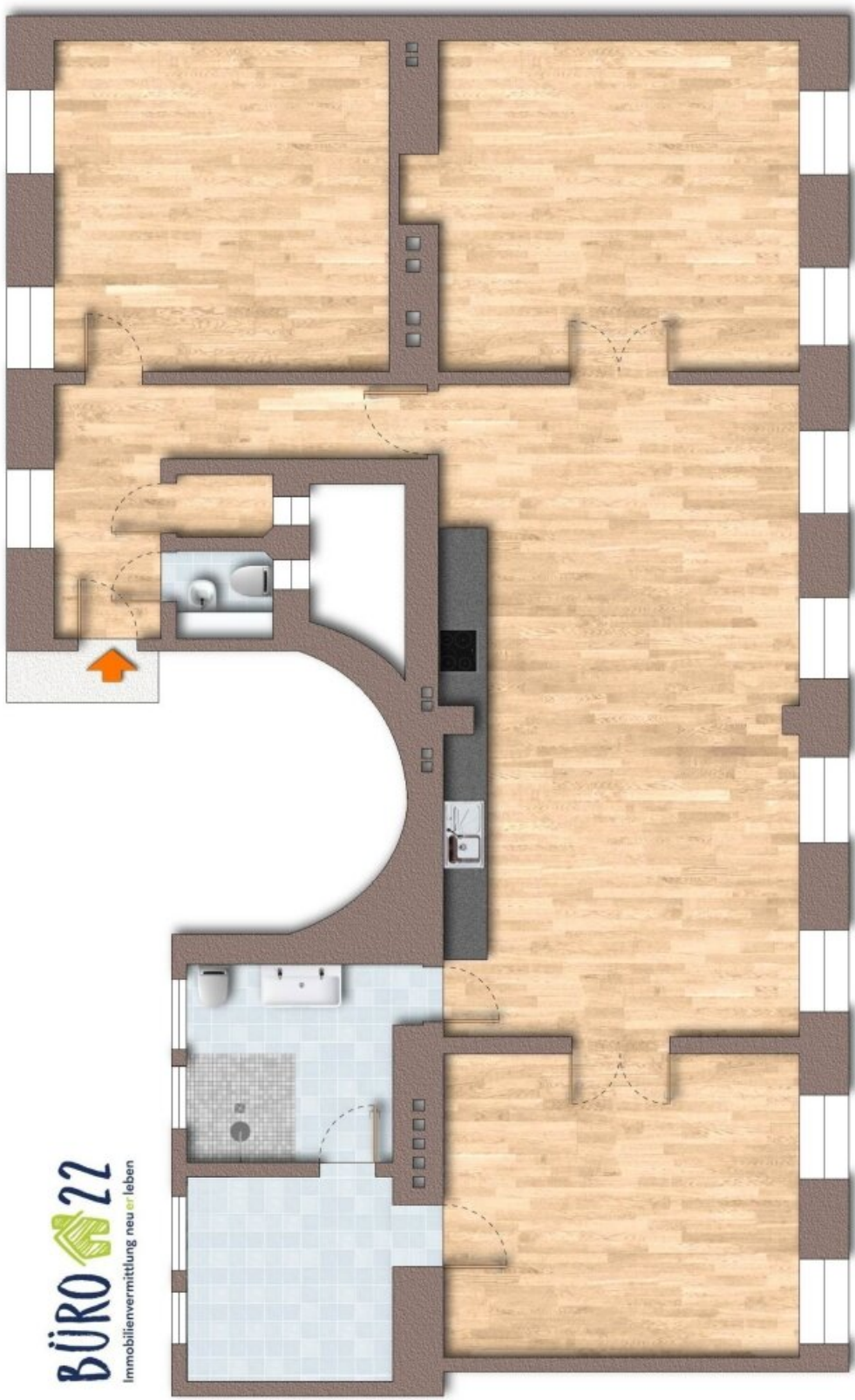
Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.









BÜRO 22
Immobilienvermittlung neu erleben

Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Ruhige Wohnlage im 20. Bezirks, fußläufig zum Donaukanal, zur U6 Jägerstraße und U4 Friedensbrücke
- Erstbezug nach hochwertiger Grundsanierung, 1. Stock mit Lift, gesamt ca. 132 m²
- Bestehend aus 4 Zimmern, offener Küche, Bad und WC (getrennt), Hauswirtschaftsraum, Abstellraum
- Befristete Hauptmiete (5 Jahre) inkl. Betriebskosten, Lift und Steuern rund EUR 1.899,-
- Virtueller Rundgang unter <https://my.matterport.com/show/?m=cFFEfAj3Ya>

Die ausführliche Beschreibung:

Das gepflegte und ruhige **Altbau - Wohnhaus** liegt an der Ecke Klosterneuburger Straße zur Romanogasse, unweit zum Brigittaplatz, dem Donaukanal und der Wallensteinstraße/Friedensbrücke.

Die 4 Zimmer **Wohnung** im ersten Obergeschoß (mit Lift) wurde soeben durchgreifend und sehr hochwertig saniert und befindet sich dementsprechend in einem Erstbezugszustand. Zum Erhalt des typisches Altbau-Charmes wurde in allen Wohnräumen ein Original-Fischgrätparkettboden komplett neu verlegt, die Nebenräume mit marokkanischen Bodenfliesen ausgestattet und die (Doppelflügel-) Türen sowie Türstöcke neu in Tischler-Arbeit hergestellt, für bessere Schall- und Energiewerte sorgen neue Fenster mit Holzkern und 2fach Isolierglas.

Die zum Wohnzimmer offene Küchenzeile ist voll möbliert, passt sich farblich und stilistisch perfekt ein und ist mit allen Geräten ausgestattet. Das Badezimmer - mit Doppel-Walk-In Dusche und WC - sowie das Gäste WC - mit Handwaschbecken und Fenster - sind getrennt. Zur Verfügung stehen weiters ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Abstellraum im Eingangsbereich, komplettiert wird die Wohnung durch ein Kellerabteil. Die Beheizung und Warmwasser-Aufbereitung erfolgt mittels einer Gasetagenheizung, die Heiztherme (Vaillant) ist selbstverständlich neu.

Im **Herzen des 20. Bezirks gelegen**, ist das Wichtigste in wenigen Minuten erreichbar: Die individuelle (Wallensteinstraße, Brigittenauer Lände) als auch öffentliche (mehrere Straßenbahnlinien, U4, U6) Anbindung der Liegenschaft ist sehr gut, mit dem Fahrrad sind zudem auch beispielsweise die Innenstadt, die Donauinsel sowie Klosterneuburg schnell erreichbar. In fußläufiger Nähe finden sich neben den üblichen Nahversorgern natürlich auch viele Freizeitmöglichkeiten - nicht zuletzt der rund 15 Minuten entfernte Augarten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m
Apotheke <125m
Klinik <825m
Krankenhaus <1.400m

Kinder & Schulen

Schule <225m
Kindergarten <225m
Universität <525m
Höhere Schule <575m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <1.050m

Sonstige

Geldautomat <450m
Bank <450m
Post <525m
Polizei <325m

Verkehr

Bus <50m
U-Bahn <325m
Straßenbahn <50m
Bahnhof <325m
Autobahnanschluss <825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap