

## **Charmantes Dachgeschoss-Apartment mit Terrasse, Weitblick & hochwertiger Ausstattung**



**Objektnummer: 1038**

**Eine Immobilie von Roth Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,09 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	114,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	1.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.490,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.490,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**David Roth**

Roth Immobilien  
Große Neugasse 4  
1040 Wien

H +43 660 450 81 55

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



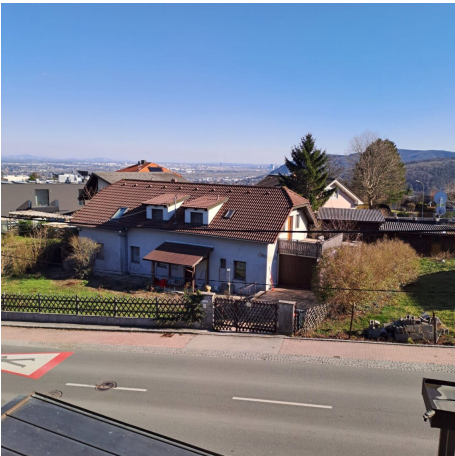












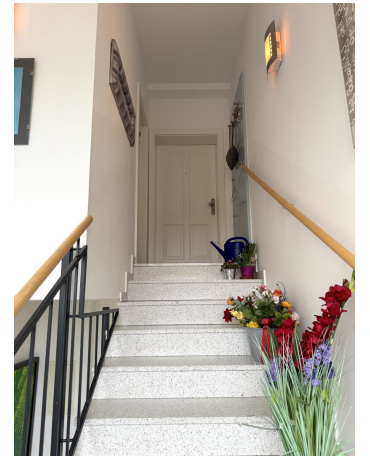






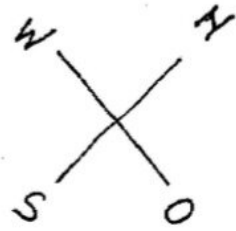
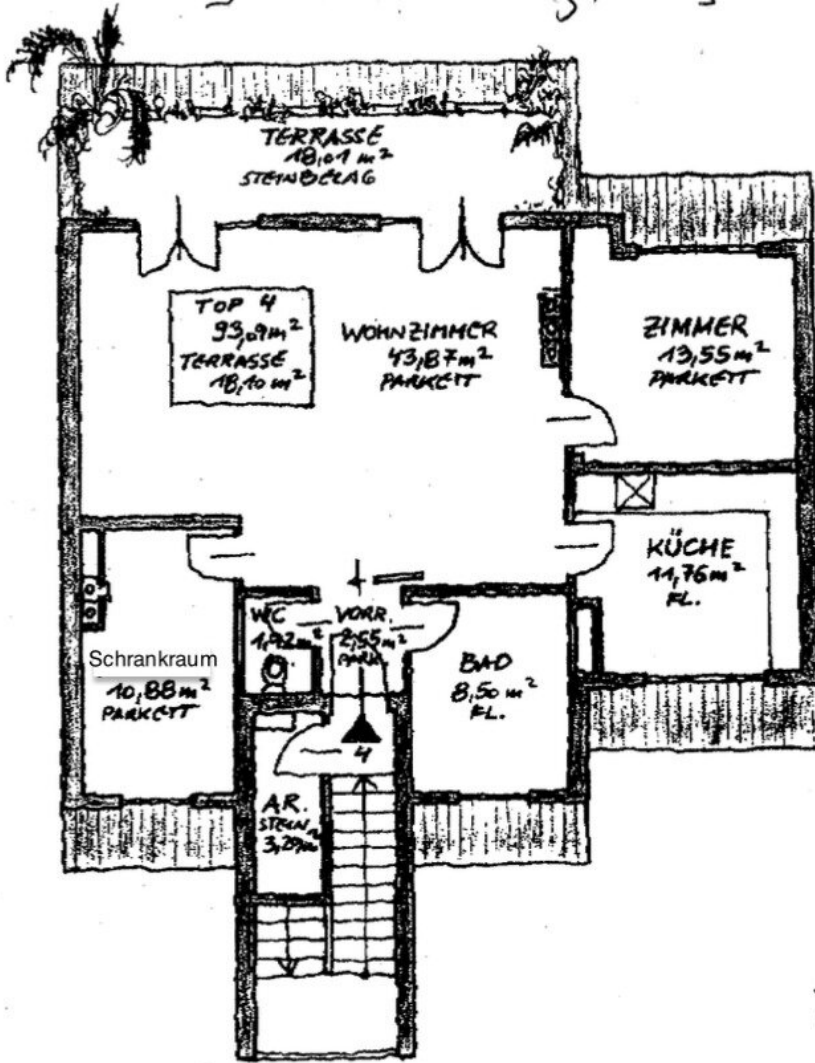












DACHGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine ca. 93 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse und zwei Stellplätzen in einer attraktiven Wohnlage am Ölberg.

Die Wohnung verfügt über einen großen Wohnsalon mit Essbereich, eine geräumige Küche, ein Schlafzimmer, einen begehbaren Schrankraum, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, eine separate Toilette sowie einen zusätzlichen Abstellraum.

Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die ca. 18 m<sup>2</sup> große, nord-westseitig ausgerichtete Terrasse, die einen wunderschönen Grün- und Weitblick bietet.

Die voll ausgestattete Küche umfasst einen Elektroherd, Backofen, Geschirrspüler, einen großen Kühlschrank, eine Waschmaschine und eine Mikrowelle. Hochwertige Tischler-Maßverbauten sind insbesondere im Schrankraum vorhanden, der vollständig verbaut ist und besonders viel Stauraum bietet. Zusätzlich finden sich maßgefertigte Einbauten im Schlafzimmer und in den Sanitärbereichen. Die Wohnung wird inklusive dieser Verbauten übergeben.

Zusätzlich zur Wohnung sind zwei Stellplätze in der Miete inkludiert: ein Carport-Stellplatz und ein weiterer Parkplatz direkt vor dem Haus.

Der Boden ist mit hochwertigem Kirschparkett ausgestattet, die Sanitärräume sind zeitlos verflies. Vor Übergabe wird der Parkettboden neu geschliffen und die Wohnung neu ausgemalt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch eine fußläufig erreichbare Busstation gegeben. Ein Interspar ist in nur drei Minuten mit dem Auto erreichbar. Zudem bieten große Grünflächen in der Umgebung optimale Möglichkeiten für Sport und Spaziergänge.

Eine schöne, helle Wohnung in toller Lage – ideal für einen Ein- bis Zwei-Personen-Haushalt.

Konditionen:

- Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer: € 1.490,-
- Kautions: 3 Monatsmieten
- Ablöse für alle Verbauten VB € 7000,-



- Unbefristete Vermietung

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap