

## Mitten im Zentrum (Stadtplatz Klosterneuburg): Tolle DG Wohnung



**Objektnummer: 18011**

**Eine Immobilie von hierwohnicH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadtplatz 29
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,00 m <sup>2</sup>
Terrassen:	1
Keller:	2,94 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	37,51 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,32
Gesamtmiete	2.000,00 €
Kaltmiete (netto)	1.525,45 €
Kaltmiete	1.818,18 €
Betriebskosten:	292,73 €
USt.:	181,82 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Wolfram Wassermann**

hierwohnicH Immobilien GmbH  
Wollzeile 17/22  
1010 Wien

T +43 699 1965 3726

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



hier  
woh  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
woh  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
woh  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohne  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohne  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohne  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!





hier  
wohn  
ich!  
wohnen,  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen,  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen,  
wie ich will!







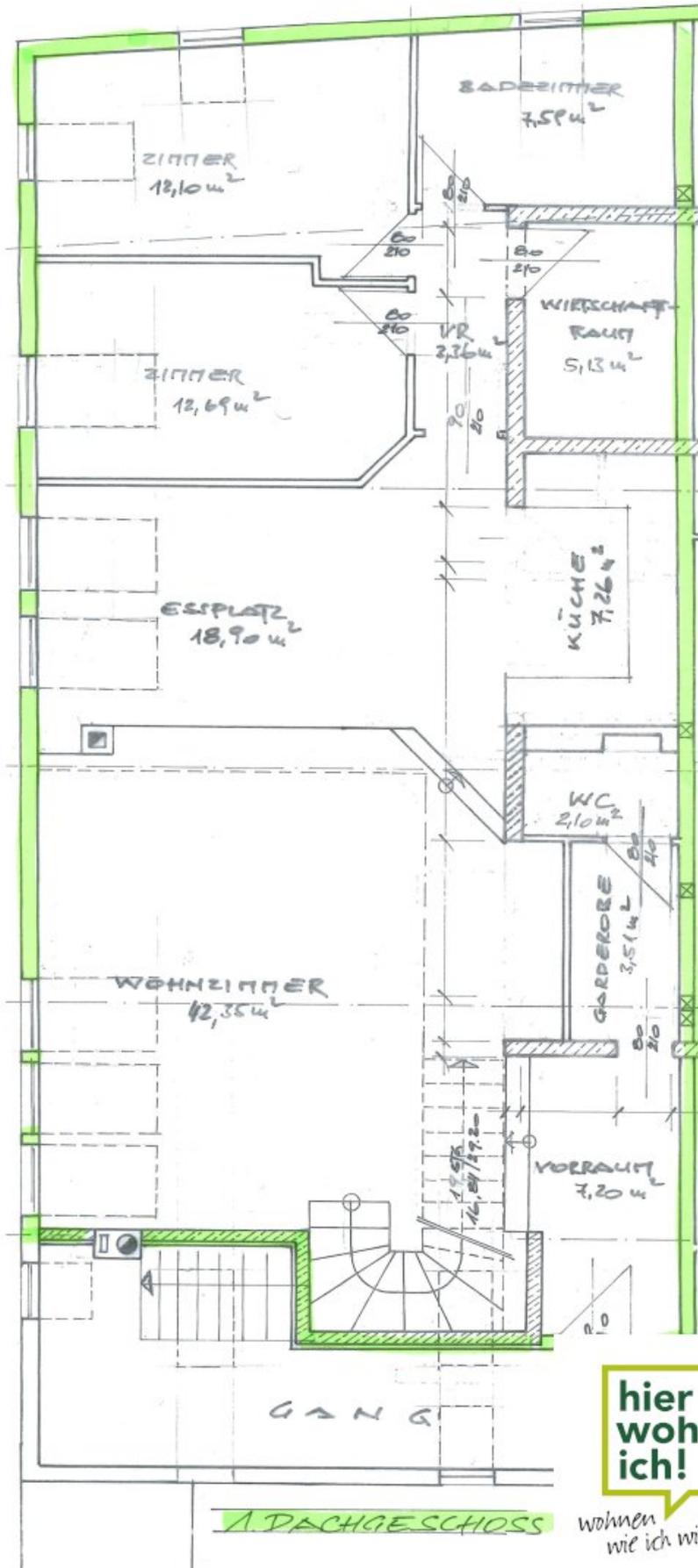


**GBB**

KLOSTERNEUBURG-KIERLING

GEN BEAT

**hier  
wohne  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



**hier  
wohn  
ich!**

*wohnen  
wie ich will!*



## Objektbeschreibung

Zur Untervermietung gelangt eine wunderschöne, sehr helle DG-Wohnung mit viel Charakter, direkt am Hauptplatz (Stadtplatz 29) in bester Innenstadtlage in Klosterneuburg. Trotz der zentralen Lage ist die Wohnung angenehm ruhig, mit Terrassen-Blick auf die Stiftskirche und die Weinberge.

### Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (Altbau, kein Lift) und teilt sich auf 2 Ebene auf: die erste Ebene hat gesamt ca. 122 m<sup>2</sup> und beinhaltet einen sehr geräumigen Wohn- und Ess- und Kochbereich (alles offen, zusammen 68 m<sup>2</sup>), zwei Schlafzimmer, einen Wirtschaftsraum, ein Badezimmer und den Eingangsbereich mit Vorraum, Garderobe und WC.

Das Wohnzimmer ist im Bereich der Stiege nach oben offen, zusätzlich gelang durch den Glasboden des Büros viel Licht in den Wohnbereich, dadurch entsteht ein angenehmes und offenes Raumklima. Der im Wohnzimmer vorhandene Schwedenofen spendet im Winter angenehme Wärme. Im Sommer sorgt eine neue Klimaanlage für angenehme Frische.

Im oberen Bereich befindet sich ein offenes Büro mit Glasboden, ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Schrankraum und Bad sowie der Ausgang zur ca. 14 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Blick auf die Stiftskirche.

### Umgebung

Die Nahversorgung ist geradezu perfekt: Im Haus selbst befindet sich die Bäckerei Hollander, eine Fleischerei Berger (mit Mittagsmenüs) und in unmittelbarer Umgebung zahlreiche weitere Geschäfte (Drogeriemarkt DM und BIPA, Spar, Apotheke, Gemüse und Feinkost, Elektrogeräte, Reformhaus und zahlreiche weitere Geschäfte).

Die Anbindung nach Wien ist optimal: Der Bahnhof ist nur 190 Meter entfernt, auch mit dem Rad oder Auto ist man schnell in Wien. Ein Garagenplatz kann in der nahe gelegenen Parkgarage APCOA (Hundskehle 21, ca 200 Meter entfernt, es gibt einen Durchgang beim Haus) um € 89,- pro Monat gemietet werden.

Sie können für diese Wohnung eine Videobesichtigung ansehen: <https://youtu.be/-el-vkDE28Q>

**Haben Sie Fragen oder Interesse an dieser Wohnung? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:**

hierwohnicH Immobilien GmbH, Kolingasse 1/6a, 1090 Wien

**Ansprechpartner:**

Herr Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

wassermann@hierwohnicH.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <100m

Klinik <3.925m

Krankenhaus <175m

**Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <350m

Universität <3.950m

Höhere Schule <6.950m

**Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <25m

Einkaufszentrum <4.275m

**Sonstige**

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <700m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <125m  
Straßenbahn <5.025m  
U-Bahn <7.425m  
Bahnhof <175m  
Autobahnanschluss <2.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap