

**Gepflegte Dachgeschoßwohnung mit 2 Zimmern und  
Terrasse \*\*FERNBLICK inkl Stift, KEIN GEGENÜBER\*\***



**Objektnummer: 759**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,35
<b>Gesamtmiete</b>	1.080,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	981,82 €
<b>Kaltmiete</b>	981,82 €
<b>USt.:</b>	98,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dominik Maitz**



 MAITZ  
IMMOBILIEN

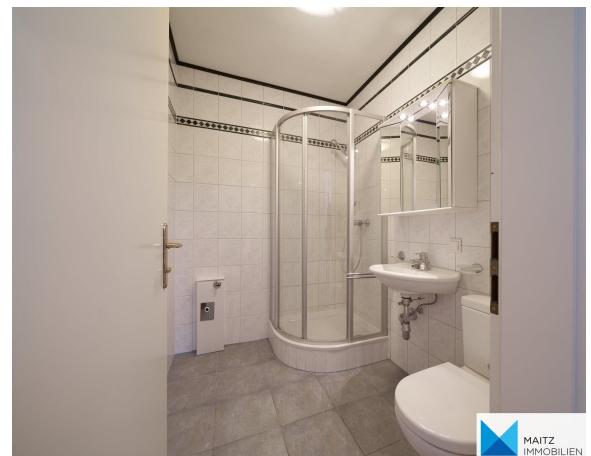




 MAITZ  
IMMOBILIEN



 MAITZ  
IMMOBILIEN



 MAITZ  
IMMOBILIEN



 MAITZ  
IMMOBILIEN



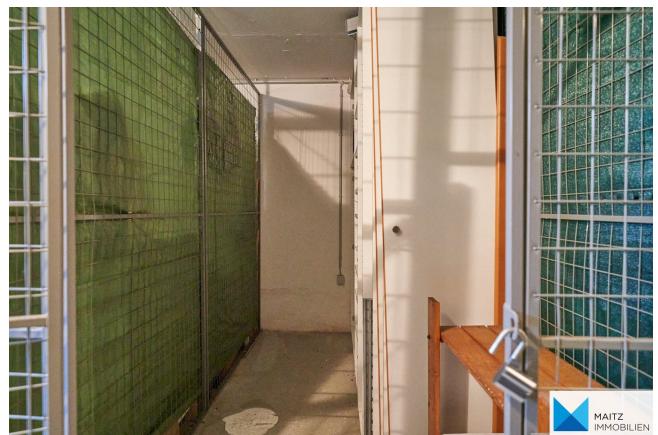
 MAITZ  
IMMOBILIEN



 MAITZ  
IMMOBILIEN









MAITZ  
IMMOBILIEN



+43 676 733 61 60

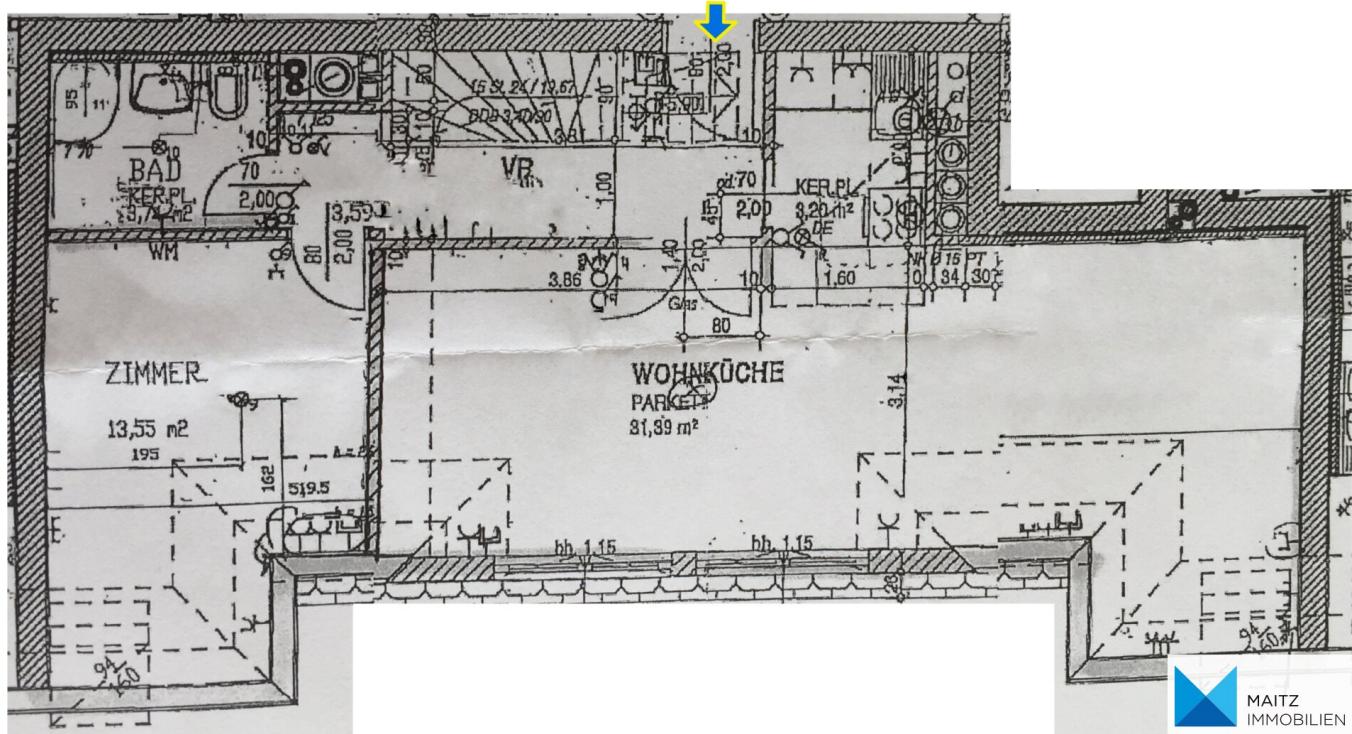


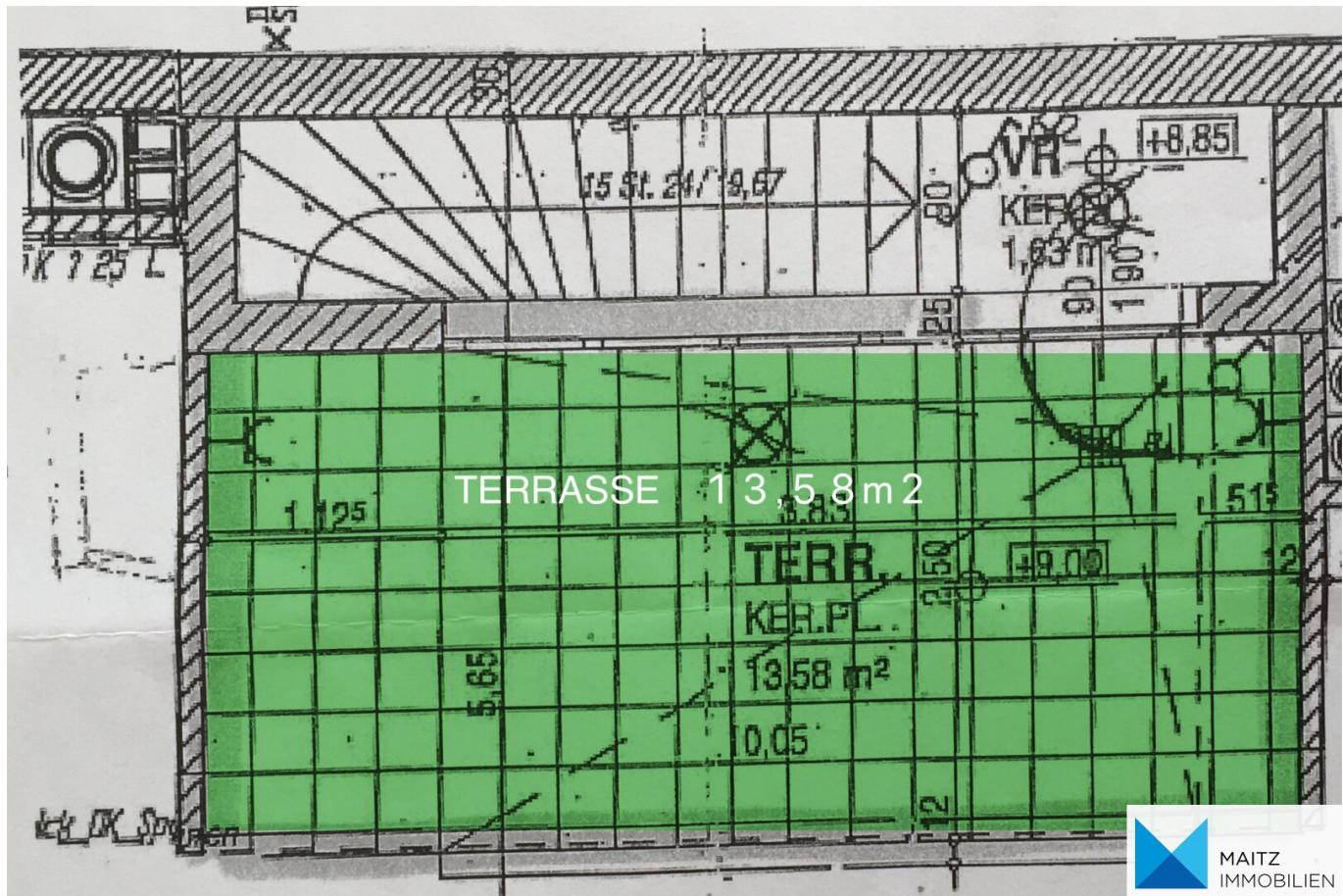
office@maitz-immobilien.at

[WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT](http://WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT)









MAITZ  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

English Description Below

---

Sofort verfügbar!

**In ruhiger Lage Klosterneuburgs - nur etwa 5 Gehminuten vom Rathausplatz entfernt - wird diese gemütliche Dachgeschoßwohnung zur Miete angeboten.**

**Die Wohnung hat helle, freundliche Wohnräume, sie hat "kein Gegenüber" und bietet großartigen Fern- und Stiftsblick.**

**Ihr Grundriss erstreckt sich über 60m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich 13,58m<sup>2</sup> Dachterrasse, bestehend aus:**

- + **Vorzimmer**
- + **großzügige Wohnküche** (ca. 31 m<sup>2</sup>)
- + **Schlafzimmer** (13,55m<sup>2</sup>)
- + **Bad** mit Dusche, Waschbecken, beleuchtetem Spiegelschrank, WC und Waschmaschinenanschluss
- + über eine Treppe gelangen Sie auf Ihre große **Terrasse** mit 13,58m<sup>2</sup>

**Die Küche ist ausgestattet mit:**

Ceranfeld (Induktion), Dunstabzug, Kühl-/Gefrierschrank, Spüle mit Abtropfschale, Mikrowelle, Ober- und Unterbauschränke

Backrohr und Geschirrspüler sind nicht vorhanden.

**Vorhandene Möbel:**

- + Einbauschränke im Schlafzimmer (falls weniger Stauraum benötigt wird, dürften auch Schränke teilweise entfernt werden)

- + Schuhkommode im Vorzimmer
- + kleiner Einbaukasten im Galeriezimmer vor dem Ausgang zur Terrasse

#### **Besondere Ausstattung:**

- \* **Parkettzimmer**
- \* große **Fensterfront** mit tollem Ausblick im Wohnbereich
- \* **Video-Gegensprechanlage**
- \* **Terrasse** mit Beleuchtung und Wasseranschluss

Ein **großes Kellerabteil** wird zur Verfügung gestellt (ebenerdig im EG; ca. 5m<sup>2</sup>; bereits mit einem Regal ausgestattet).

Das Haus verfügt über einen Personenlift.

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Stadt- & Regionalbusse

ÖBB; S40

Zum IST Austria (Maria Gugging) benötigen Sie 19 Min (9 Fußweg, 10 Min Regionalbus).

#### **Vertrag & Kosten:**

Mietpreis inkl Bk und 10% USt.

Heizung/Warmwasser/Strom sind nicht inkludiert.

Befristung: 5 Jahre

Keine Vertragserrichtungskosten für den Mieter.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

ENGLISH

Immediately available!

**In a quiet location of Klosterneuburg - only about 5 minutes walk from the town hall square - this cozy attic apartment is offered for rent.**

**The apartment is bright and friendly, has no opposite and offers great distant views.**

**Its floor plan extends over 60m<sup>2</sup> living space plus 13,58m<sup>2</sup> roof terrace, consisting of:**

+ anteroom

+ spacious eat-in kitchen (approx. 31m<sup>2</sup>)

+ bedroom (13,55m<sup>2</sup>)

+ bathroom with shower, washbasin, illuminated mirror cabinet, toilet and washing machine connection

+ stairs lead to your large terrace of 13,58m<sup>2</sup>

**The kitchen is equipped with:**

Ceramic hob (induction), extractor fan, fridge/freezer, sink with drainer, microwave, upper and lower cupboards.

Oven and dishwasher are not available.

**Existing furniture:**

+ built-in wardrobes in the bedroom (if less storage space is needed, cabinets are also likely to be partially removed).

+ shoe chest in the anteroom

+ small built-in box in the gallery room in front of the exit to the terrace.

#### **Special features:**

- \* parquet room
- \* large window front with great view in the living area
- \* video intercom system
- \* Terrace with lighting and water connection

A large **basement** compartment is provided (at ground level on the ground floor; approx. 5m<sup>2</sup>; already equipped with a shelf).

#### **Public transport connections:**

City & regional buses

ÖBB; S40

To IST Austria (Maria Gugging) you need 19 min (9 min walk, 10 min regional bus).

#### **Contract & costs:**

Rental price incl Bk and 10% VAT.

Heating/hot water/electricity are not included.

Term: 5 years

deposit: 3 gross monthly rents

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Tipp:** Jetzt auf [www.immomarktplatz.at](http://www.immomarktplatz.at) neue Angebote 24 Stunden früher finden!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
U-Bahn <7.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap