

**traumhafte 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und Stellplatz  
im wunderschönen Martinsviertel**



**Objektnummer: 349**

**Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,74
<b>Gesamtmiete</b>	940,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	681,15 €
<b>Kaltmiete</b>	854,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,40 €
<b>USt.:</b>	85,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Christina Bichlmaier**

Bichlmaier Immobilien GmbH  
Nordwestbahnstraße 8-10  
1200 Wien

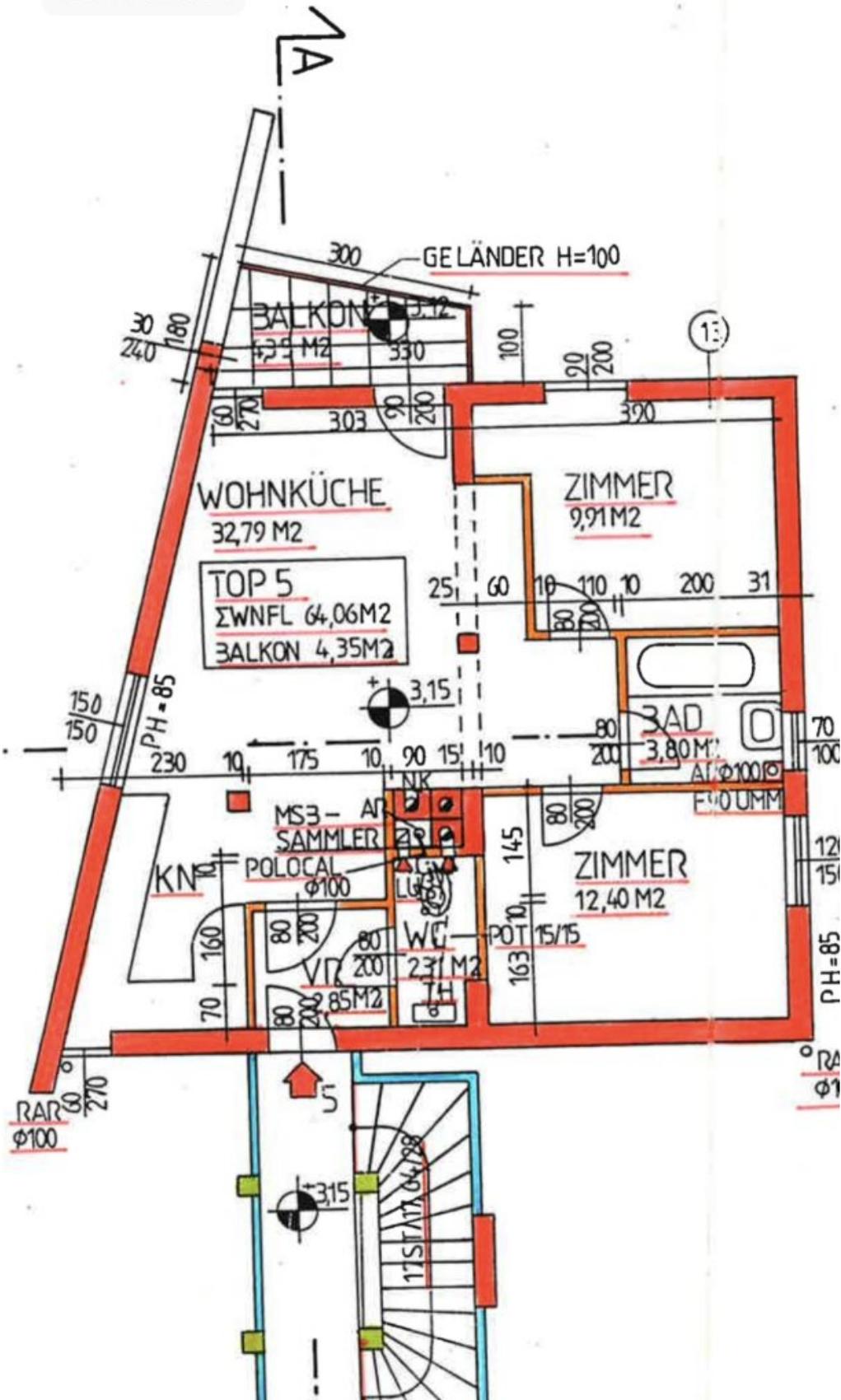
H +43 664 882 60 430



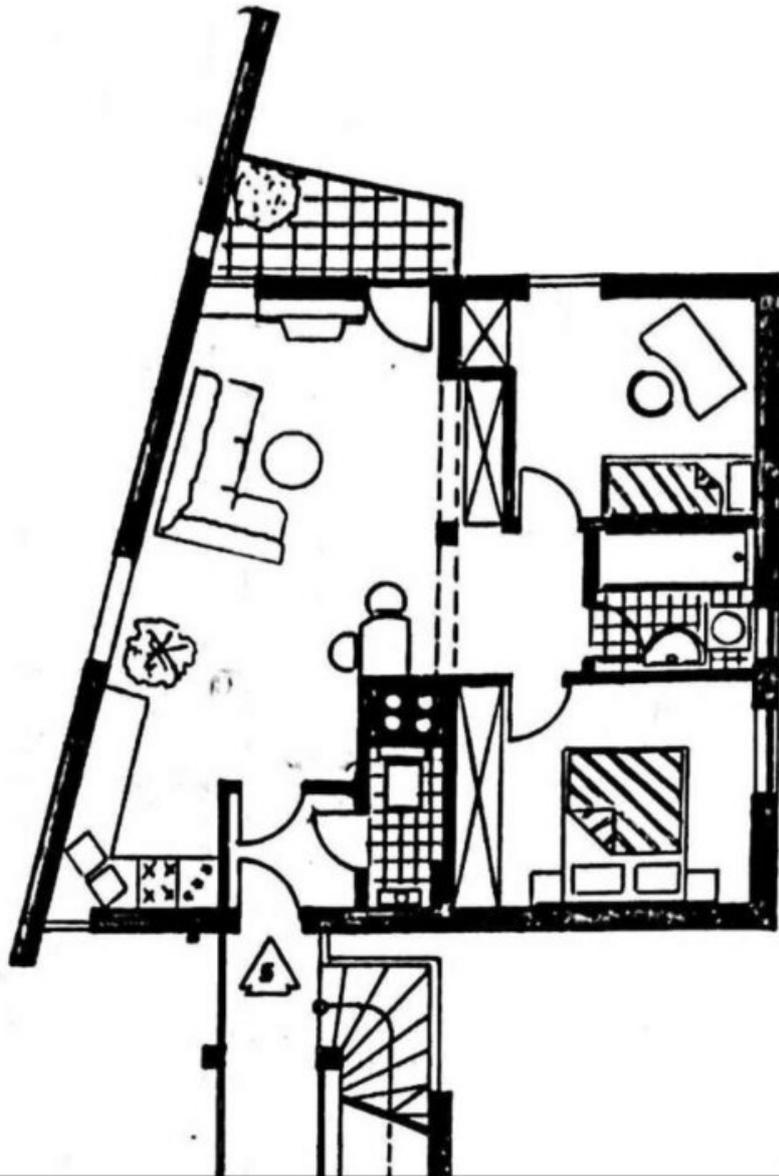








×



<

9/9

>

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung in 3400 Klosterneuburg in Niederösterreich bietet Ihnen ein Zuhause, das Ihren Lebensstil und Ihre Bedürfnisse erfüllt. Mit einer Wohnfläche von 64m<sup>2</sup> und einem 4m<sup>2</sup> Balkon bietet diese Etagenwohnung einen bequemen Vorraum, ein geräumiges Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, eine separate Toilette, ein großes Badezimmer. Highlight ist die neue Einbauküche die keine Wünsche offen lässt. Dieses Angebot rundet ein trockenes Kellerabteil und ein Stellplatz vor dem Haus ab. Der Stellplatz wird mit einer Pauschale von € 59 im Monat zusätzlich vermietet.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist der perfekte Ort, um sich zu Hause zu fühlen.

Verkehrsmäßig ist die Wohnung an ein leistungsfähiges Netzwerk angebunden. Es gibt eine Busstation in unmittelbarer Nähe und einen Bahnhof, so dass Sie bequem zu jedem Ziel gelangen können.

In der unmittelbaren Umgebung der Wohnung finden Sie alle Annehmlichkeiten, die Sie für ein komfortables Leben benötigen.

Insgesamt ist diese Wohnung die perfekte Wahl für alle, die ein Zuhause suchen, wo man schnell im Grünen ist und aber dennoch sehr zentral wohnt.

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

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 <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap