

**Exklusiver Erstbezug: Kernsanierte Wohnungen direkt am Rathausplatz: Mehrfachverglasungen, Fußbodenheizung, Fernwärme & Küchen !**



**Objektnummer: 14079**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3400 Klosterneuburg              |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 69,75 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,49                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.273,21 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.273,21 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.273,21 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

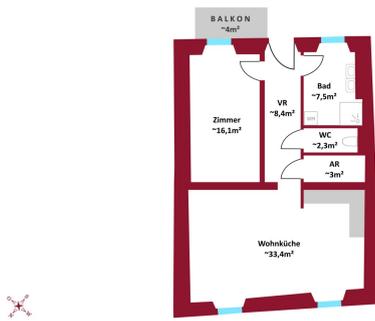
## Ihr Ansprechpartner

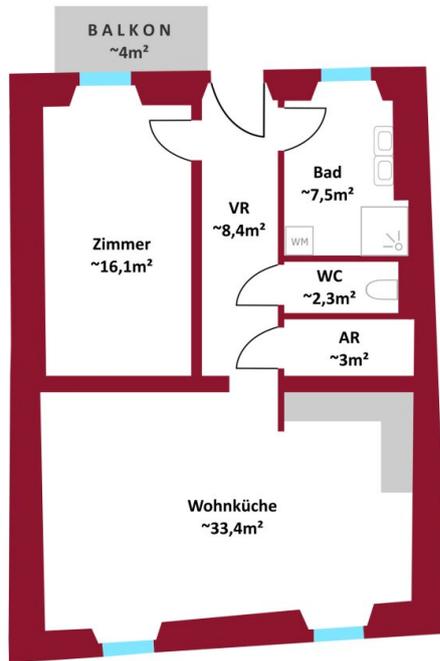


**Josephiné Zender**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +436769400834





## Objektbeschreibung

Die kernsanierte Wohnungen im historischen Gebäude direkt beim Rathausplatz in Klosterneuburg verbinden historisches Ambiente mit zeitgemäßem Komfort. Es ist ein Ort, an dem Geschichte und Luxus zu Hause sind, und es ermöglicht seinen Bewohnern, das kulturelle Erbe von Klosterneuburg zu schätzen, während sie in einem zeitgemäßen Umfeld leben. Geschichte und Moderne verschmelzen an diesem Ort auf harmonische Weise.

Im Inneren des Gebäudes wurden moderne, großzügige Wohnungen nach historischer Grundsubstanz geschaffen, die mit hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Technologie ausgestattet sind. Die großzügigen Wohnräume zeichnen sich durch ihre beeindruckende Deckenhöhe von bis zu 5 Metern aus und verleihen den Wohnungen ein einzigartiges und luftiges Ambiente. Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 70,65 m<sup>2</sup> bis ca. 143,98 m<sup>2</sup> und bieten Platz für 2 bis 4 Zimmer. Einige der Wohnungen sind mit exklusiven Außenflächen über den historischen Dächern der Altstadt und bieten Blick auf das Stift oder in die angrenzenden Weinberge.

Der Zugang zu einigen Wohnungen erfolgt bequem über einen Premium-Aufzug und es stehen limitierte Stellplätze direkt in dem Objekt zur Verfügung.

Die Wohnungen werden mithilfe von Fernwärme und Fußbodenheizung beheizt und sind mit hochwertigen Fliesen oder Eichenparkett aus europäischer Natur ausgestattet. Alle Glaselemente sind zusätzlich mehrfach verglast, und u.A. Mit elektrisch bedienbaren Sonnenschutzelementen ausgestattet.

**Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Diese kernsanierte 2 Zimmer Erstbezug-Wohnung mit ca. 69,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche im ersten Obergeschoss bietet einen modernen Wohnkomfort. Der Zugang zum ersten Obergeschoss erfolgt bequem über einen Premium-Aufzug. Die Wohnung teilt sich auf in 1 Zimmer, 1 Bad und einer großzügigen Wohnküche. Die ca. 32,5 m<sup>2</sup> Wohnküche ist das Herzstück des Wohnraums und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein. Ein Balkon bietet zusätzlichen Raum im Freien für Entspannung und Erholung.

## **Die 2 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

### **1. OG:**

- Vorraum, ca. 8,4 m<sup>2</sup>
- Bad, ca. 7,5 m<sup>2</sup>
- WC, ca. 2,3 m<sup>2</sup>
- Abstellraum, ca. 3 m<sup>2</sup>
- Wohnküche, ca. 32,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer, ca. 16,1 m<sup>2</sup>
- Balkon, ca. 4 m<sup>2</sup>

### **Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:**

- gebaut mit Wienerberger Porotherm Wärmedämmziegel
- Mehrfach Verglasung aller Glaselemente
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Klimavorbereitung in allen Schlaf-und Wohnräumen
- Langdielen Eichenparkett aus europäischer Natur
- Bad und WC-Einrichtungen der Marke Laufen Pro

- großzügige 60 x 60 keramische Fliesen (Sanitäreinrichtungen)
- Gegensprechanlage der Firma Kone mit Smart Control System
- Premium Aufzug der Firma
- Sicherheits-Eingangstüren mit Feuerschutzklasse WK3

### **Kostenübersicht:**

Monatlich pauschalierte Miete Wohnung: 1.273,21-- Euro, inklusive Betriebskosten USt. und Verwaltung

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Mietvertragserrichtung: 300,-- Euro, zzgl. 20% USt.

Stellplatzmiete: 150, -- Euro, inkl. 20% USt.

**Baubeginn:** Herbst 2020, kurz vor Fertigstellung

**Start:** 1. Quartal 2024

**Mietdauer:** Befristung auf 5 Jahre mit Option auf Verlängerung

**Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

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 <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap