

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



Objektnummer: 14076

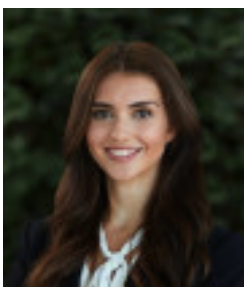
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	133,56 m ²
Nutzfläche:	152,70 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Gesamtmiete	2.478,03 €
Kaltmiete (netto)	2.478,03 €
Kaltmiete	2.478,03 €
Provisionsangabe:	

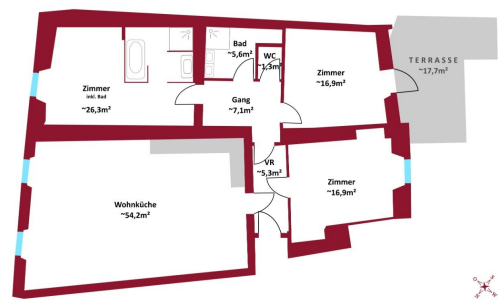
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

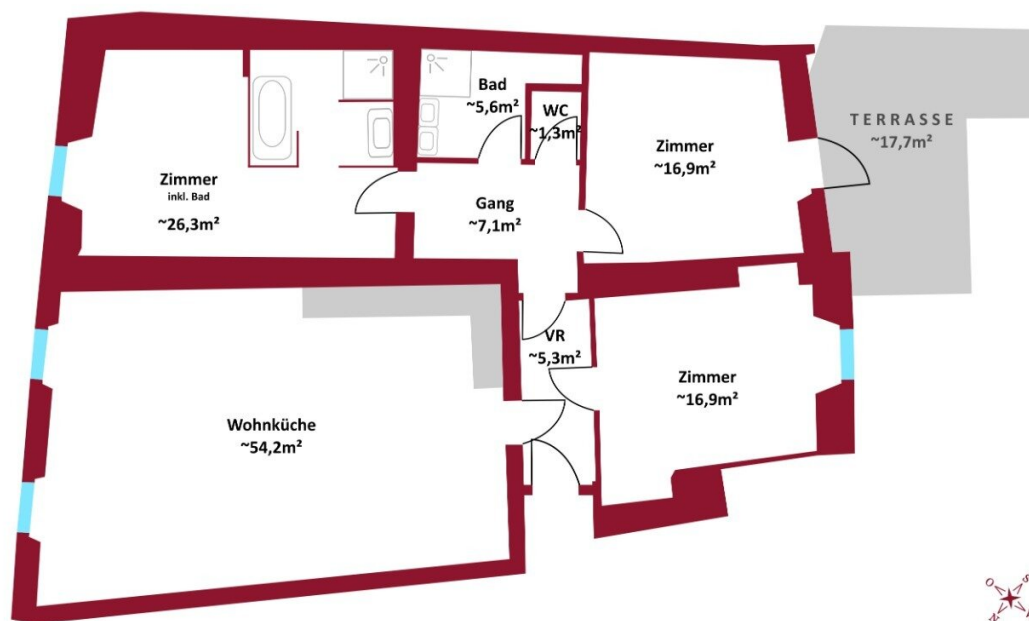
Ihr Ansprechpartner



Josephiné Zender

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien





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 m² bis ca. 143,98 m² 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

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

Mitten am Rathausplatz in Klosterneuburg ist diese 4 Zimmer Maisonette Wohnung mit ca. 133,56m² Wohnfläche neu entstanden. Der Zugang zum ersten Obergeschoss erfolgt problemlos über die Vorderseite des historischen Gebäudes. Die Wohnung teilt sich auf in 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer und einer weitläufigen Wohnküche. Im geräumigen Hauptschlafzimmer befindet sich zudem ein eigenes, angrenzendes Badezimmer mit einem beeindruckenden Ausblick auf das Rathaus. Das Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse von ca. 17,7m². Diese lädt zum Entspannen im Freien ein. In dieser Wohnung genießen Sie einen einzigartigen Ausblick auf das Rathaus Klosterneuburg und das

weltberühmte Stift Klosterneuburg - eine gelungene Verbindung von Wohnkomfort und historischem Erbe.

Die 4 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:

1. OG:

- Vorraum, ca. 5,3 m²
- Gang, ca. 7,1 m²
- WC, ca. 1,3 m²
- Bad, ca. 5,6 m²
- Wohnküche, ca. 54,2 m²
- Zimmer 1 inkl. Bad, ca. 26,3 m²
- Zimmer 2, ca. 16,9 m²
- Zimmer 3, ca. 16,9 m²
- Terrasse, ca. 17,7 m²

Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- 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
- Sicherheits-Eingangstüren mit Feuerschutzklasse WK3

Kostenübersicht:

Monatlich pauschalierte Miete Wohnung: 2.478,03-- 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

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