

**Erstbezug nach Kernsanierung mit direkten Blick auf den  
Rathausplatz | Sonnenaufgang mit historischer Aussicht |  
Terrasse | Hochwertige Ausstattung |**



**Objektnummer: 13659**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Wohnfläche:</b>	133,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	151,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.478,03 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.478,03 €
<b>Kaltmiete</b>	2.478,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

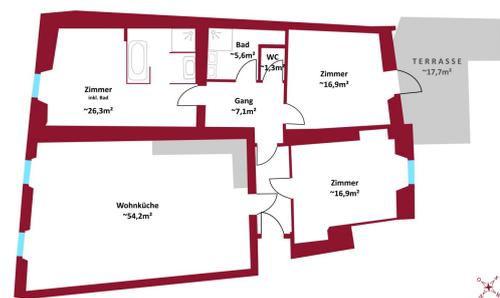
## Ihr Ansprechpartner

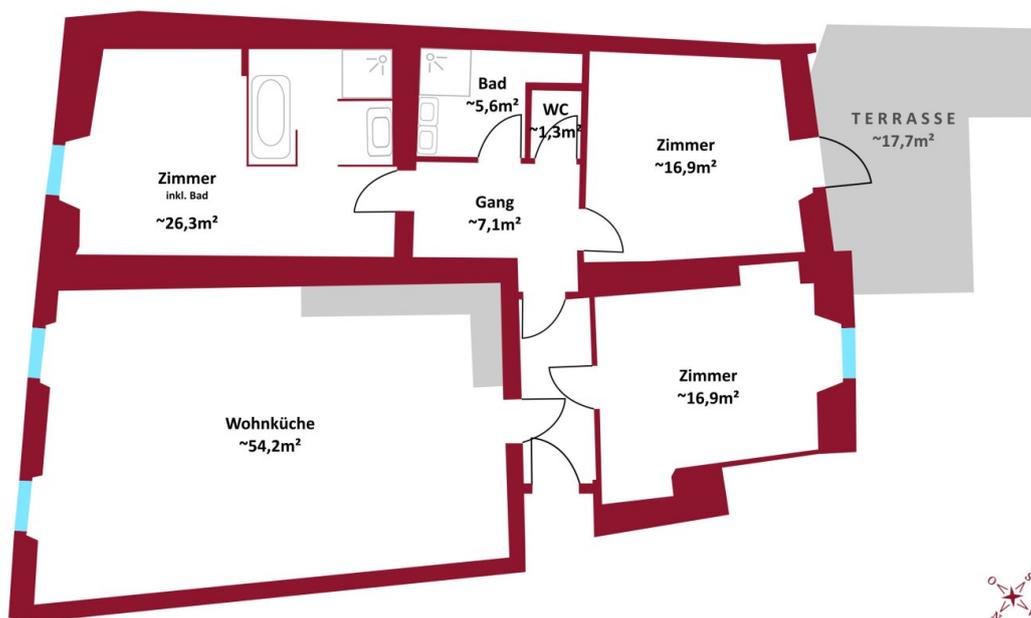


### **Sebastian Scheuermann**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46  
H +43 676 420 78 46





## Objektbeschreibung

Nach einer umfassenden Kernsanierung erstrahlt diese großzügige ca. 133,56 m<sup>2</sup> Quadratmeter große 4 Zi. Wohnung mit einer ca. 17,70 m<sup>2</sup> Quadratmeter großen Terrasse in neuem Glanz. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist über einen Lift begehbar. Die Wohnung bietet einen unvergleichbaren Blick auf das Rathaus Klosterneuburg und das weltberühmte Stift Klosterneuburg - Wohnkomfort mit historischen Erbe. Sie teilt sich in 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, einer Terrasse und ca. 54.12 m<sup>2</sup> großen Wohnküche auf. Das große Schlafzimmer hat noch sein eigenes privates Badezimmer mit direkten Blick auf das Rathaus inkludiert. Genießen Sie die schönsten Sonnenaufgänge mit einer atemberaubenden historischen Aussicht.

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

- gebaut mit Wienerberger Porotherm Wärmedämmziegel
- 3-fach Verglasung aller Glaselemente
- elektrische Rolläden
- 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)
- Steinplatten (Dachterrasse)
- Zentralheizung mit eigenen Verbrauchszähler
- Sicherheits-Eingangstüren mit Feuerschutzklasse WK3
- Gegensprechanlage der Firma Kone mit Smart Control System
- Premium Aufzug der Firma Kone

### **Kostenübersicht:**

Monatlich pauschalierte Miete Wohnung: 2.478,03 Euro, inklusive Betriebskosten USt. und Verwaltung

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

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

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

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 420 78 46 zur Verfügung.**

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

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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