

**Erstbezug nach Kernsanierung | Wohnen direkt am
Rathausplatz Klosterneuburg | 2 Balkone, Wintergarten
und hochwertiger Ausstattung |**



Objektnummer: 13661

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Wohnfläche:	104,00 m ²
Nutzfläche:	110,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Gesamtmiete	1.871,59 €
Kaltmiete (netto)	1.871,59 €
Kaltmiete	1.871,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

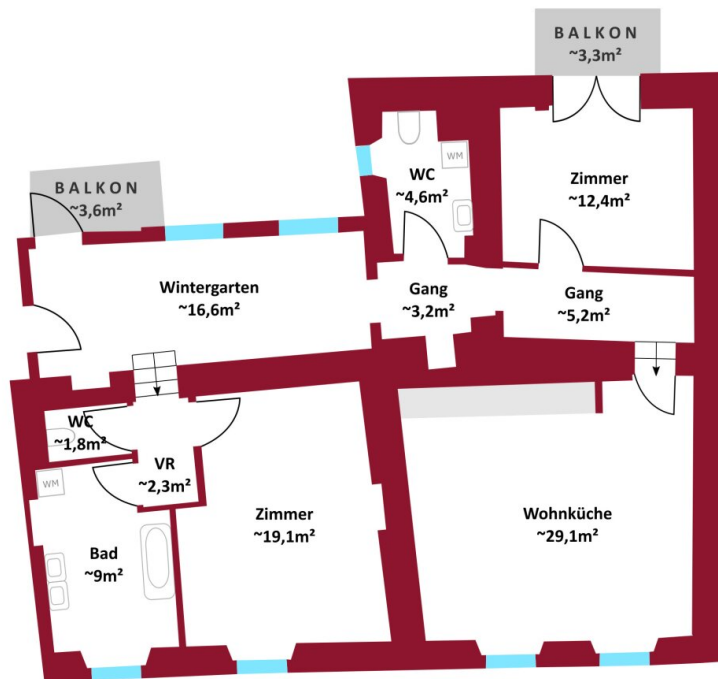


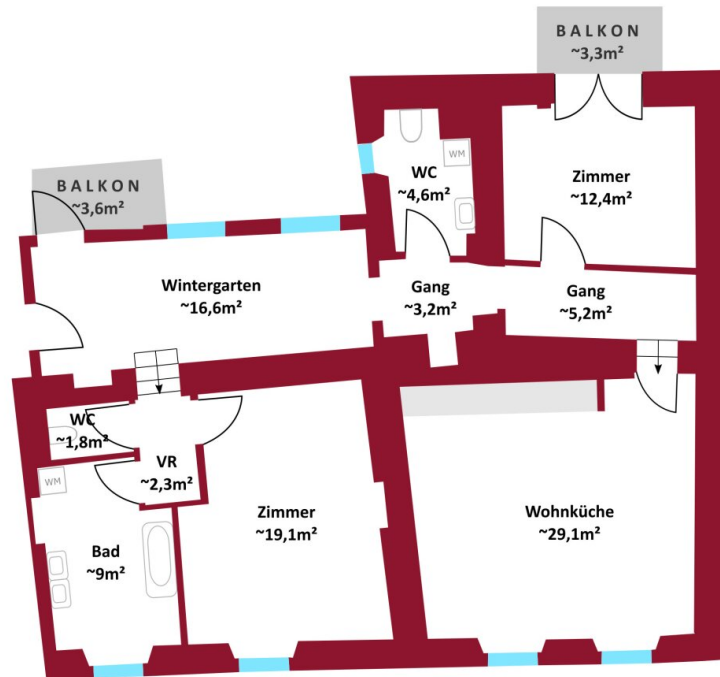
Sebastian Scheuermann

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. 104 m² Quadratmeter große 3 Zi. Wohnung inkl. 2 Balkone und einem Wintergarten in neuem Glanz. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist über einen Lift begehbar. Die Wohnung befindet sich direkt am Rathausplatz in Klosterneuburg - Wohnkomfort mit historischen Erbe.

Die 3 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Balkon, ca. 3,63 m²
- Wintergarten, ca. 16,64 m²
- 1. getrennt begehbares WC, ca. 1,83 m²
- Badezimmer inkl. Badewanne, ca. 8,99 m²
- Schlafzimmer 1, ca. 19,12 m²
- 2. getrennt begehbares WC, ca. 4,56 m²
- Schlafzimmer 2 ca. 12,40 m² mit eigenen Balkon, ca. 3,34 m²
- Wohnküche, ca. 29,10 m²

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: 1.871,59 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

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