

**DG-Wohnung | Erstbezug nach Neubau | Wohnen direkt  
am Rathausplatz Klosterneuburg | Balkon mit Blick in die  
Weinberge | Lift, 3-fach Verglasungen, Sonnenschutz  
u.v.m.!**



**Objektnummer: 13655**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	121,39 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.308,10 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.308,10 €
<b>Kaltmiete</b>	2.308,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

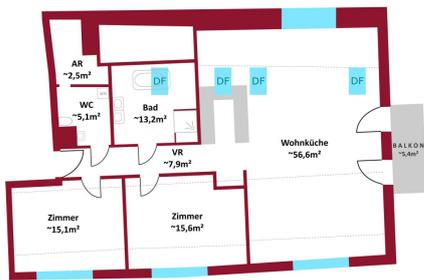
## Ihr Ansprechpartner

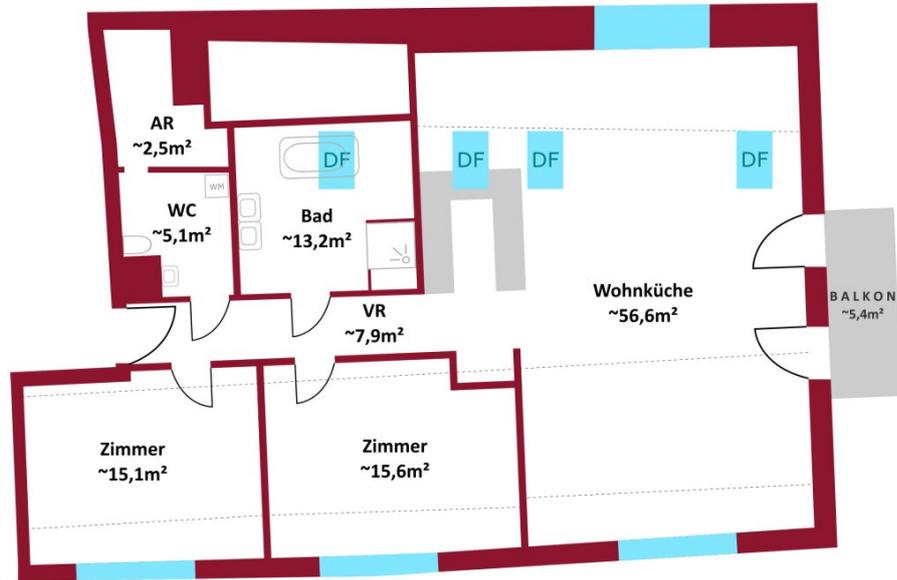


### **Sebastian Scheuermann**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46





## Objektbeschreibung

Nach einer umfassenden Kernsanierung erstrahlt diese großzügige ca. 116 m<sup>2</sup> 3 Zi. Wohnung mit ca. 5,39 m<sup>2</sup> Balkon im neuen Glanz. Die Wohnung befindet sich im obersten Stock und ist über einen Lift begehbar. Die Wohnung bietet einen unvergleichbaren Blick Richtung der Weinberge in Klosterneuburg. Sie teilt sich in 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, einer exklusiven Wohnküche mit ca. 56,04 m<sup>2</sup> und einem Balkon mit ca. 5,39 m<sup>2</sup> auf. Eine Raumhöhe von ... setzt Sie beim Betreten der großen Wohnküche ins staunen - Wohnkomfort mit historischen Erbe.

### Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- gebaut mit Wienerberger Porotherm Wärmedämmziegel
- Mehrfach Verglasung aller Glaselemente
- u.a. 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 (Balkon)
- 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: 2.308,10 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!

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 <4.000m

Höhere Schule <7.000m

#### **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 <7.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap