

Elegante Dachgeschossresidenz mit großzügiger Terrassenlandschaft



Objektnummer: 5561/2044

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m ²
Nutzfläche:	132,50 m ²
Gesamtfläche:	149,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 53,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Gesamtmiete	2.234,95 €
Kaltmiete (netto)	1.651,00 €
Kaltmiete	2.031,77 €
Betriebskosten:	380,77 €
USt.:	203,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

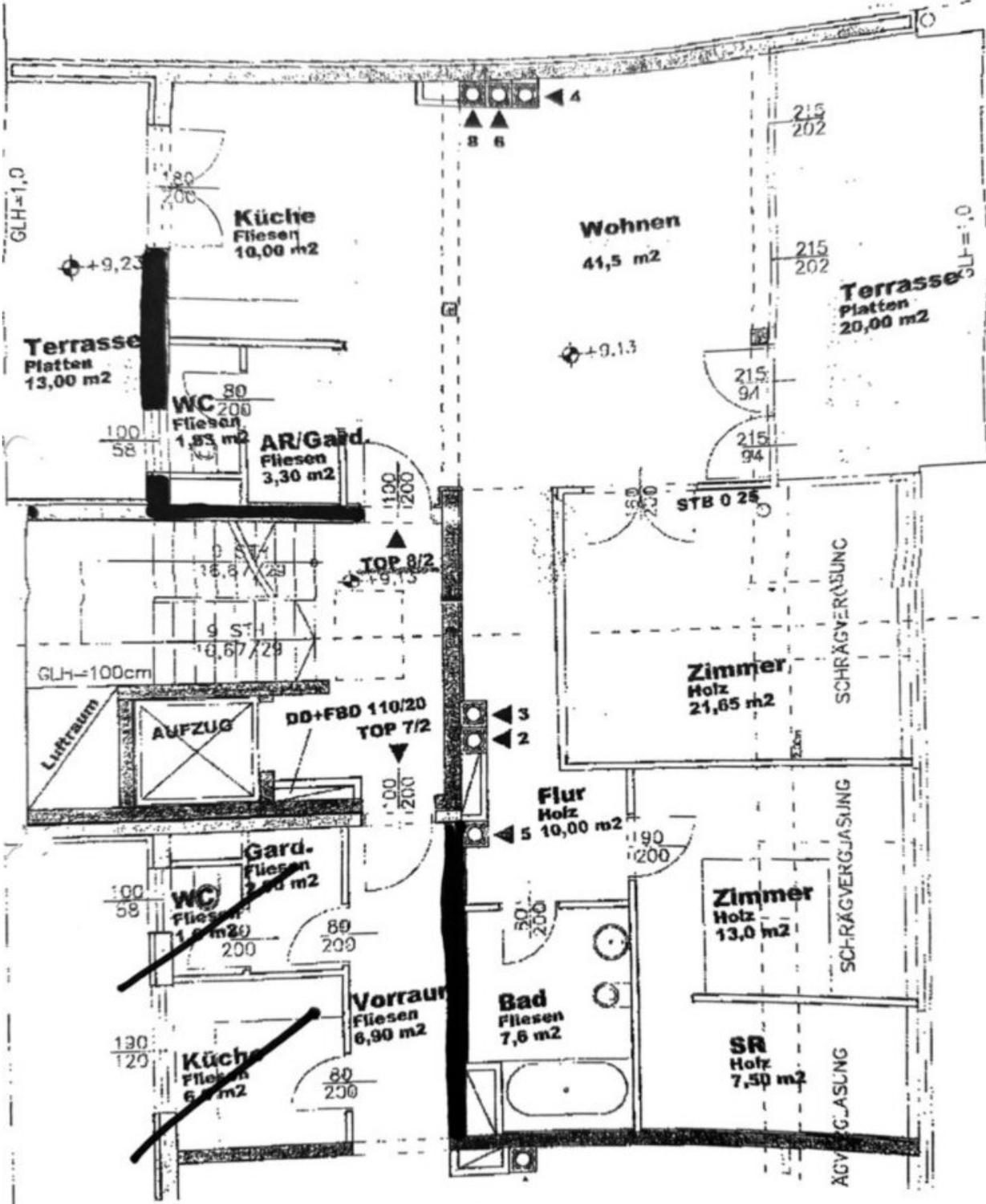


Mag. Mariya Stazic





1c



116 m² WOHNFLÄCHE
 33 m² TERRASSEN

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das Ihr Herz höher schlagen lässt! In einem modernen Haus, welches im Jahr 2004 erweitert und saniert wurde, steht das Herzstück dieses Anwesens zum Verkauf - der spektakuläre Terrassentraum.

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint großzügige Wohnflächen, zwei atemberaubende Terrassen mit insgesamt 33m² und einen unschlagbaren Ausblick ins Grüne. Mit 116m² Wohnfläche bietet sie Ihnen Raum zur Entfaltung und die beiden Terrassen schenken Ihnen entspannende Stunden im Freien, während Sie die Sonne von beiden Seiten genießen können.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Wohnbereich mit einer beeindruckenden Raumhöhe von über 4 Metern empfangen. Die helle und luftige Atmosphäre schafft ein echtes Hausfeeling und vermittelt ein Gefühl von Freiheit und Geborgenheit. Die rechte Seite des Wohnbereichs ist nach Westen ausgerichtet und eröffnet Ihnen eine großartige Terrasse für Sonnenliebhaber. Von hier aus erstreckt sich ein offener Blick ins Grüne, der Ihnen jeden Tag aufs Neue ein Gefühl von Ruhe und Entspannung schenken wird. Dank der ruhigen Lage und der Ausrichtung zum Großteil in den Innenhof können Sie hier absolute Privatsphäre und Entspannung erleben.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die einzigartige Terrasse, die sowohl straßenseitig als auch ostseitig von der Küche aus begehbar ist. Hier erwartet Sie ein wunderschöner Ausblick, den Sie mit einem modernen Touch und Stil-Geschick in ein wahres Juwel verwandeln können. Dieser Bereich wird Ihnen traumhafte Momente der Entspannung im Freien bescheren.

Der Wohnbereich beeindruckt nicht nur durch seine Größe, sondern bietet auch eine fantastische Möglichkeit, ihn mit einem zeitgemäßen Design und individuellem Stil zu einem echten Schmuckstück zu gestalten. Ihrer Kreativität sind hier keine Grenzen gesetzt!

Die einmalige Struktur dieser Wohnung setzt sich fort in zwei Schlafzimmern, von denen eines mit einer begehbaren Garderobe ausgestattet ist - ein wahrer Luxus für Ordnungsliebhaber. Ein großes Badezimmer mit Badewanne und ein zusätzliches WC mit Handwaschbecken runden das Angebot ab und sorgen für höchsten Komfort.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch ein zugehöriges Kellerabteil, das Ihnen zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Diese Wohnung ist ein wahrgewordener Traum für all jene, die sich nach einem Zuhause sehnen, das höchsten Wohnkomfort, atemberaubende Naturkulissen und zeitlose Eleganz vereint. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese einzigartige Wohnung mit Hausfeeling und idyllischem Ausblick ins Grüne zu entdecken. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen

Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Magie dieses außergewöhnlichen Angebots verzaubern.

- Wohnfläche: 116m²
- Terrasse 1 (ostseitig von der Küche aus begehbar): 13m²
- Terrasse 2 (westseitig vom Wohnbereich aus begehbar): 20m²

Mietaufstellung:

- Miete Netto: € 1.651,00
- Betriebskosten Netto: € 380,77
- zuzüglich USt.: € 203,18
- **Gesamtmietbelastung monatlich: € 2.234,95**

Nehmen Sie jetzt die Gelegenheit wahr und lassen Sie sich von dieser Traumwohnung verzaubern! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihr persönliches Stückchen Paradies.

Welcome to your new home that will make your heart beat faster! In a modern house, expanded and renovated in 2004, the centerpiece of this property is for sale - the spectacular terrace dream.

This exceptional apartment combines spacious living areas, two breathtaking terraces totaling 33m², and an unbeatable view of the greenery. With 116m² of living space, it offers room for you to unfold, and the two terraces provide relaxing outdoor hours while enjoying the sun from both sides.

Upon entering the apartment, you are welcomed by a spacious living area with an impressive

ceiling height of over 4 meters. The bright and airy atmosphere creates a true home feeling, conveying a sense of freedom and security. The right side of the living area faces west, opening up to a fantastic terrace for sun lovers. From here, an open view of the greenery unfolds, giving you a daily sense of peace and relaxation. Thanks to the quiet location and the orientation mostly towards the courtyard, you can experience absolute privacy and tranquility here.

A particular highlight of this apartment is the unique terrace accessible from both the street side and the east side from the kitchen. Here, a beautiful view awaits you, which you can transform into a true gem with a modern touch and style. This area will provide you with dreamy moments of outdoor relaxation.

The living area impresses not only with its size but also offers a fantastic opportunity to turn it into a real gem with contemporary design and individual style. Your creativity knows no bounds here!

The unique structure of this apartment continues into two bedrooms, one of which is equipped with a walk-in wardrobe—a true luxury for those who love order. A large bathroom with a bathtub and an additional toilet with a hand basin complete the offer, ensuring the highest comfort.

This exclusive offer is rounded off by an associated cellar compartment, providing you with additional storage space and versatile usage possibilities.

This apartment is a dream come true for those seeking a home that combines the highest living comfort, breathtaking natural scenery, and timeless elegance. Do not miss the opportunity to discover this unique apartment with a home feeling and an idyllic view of the greenery. Schedule your personal viewing appointment now and let yourself be enchanted by the magic of this exceptional offer.

- Living space: 116m²
- Terrace 1 (accessible from the kitchen on the east side): 13m²
- Terrace 2 (accessible from the living area on the west side): 20m² Rental breakdown:
- Net rent: € 1,651.00
- Operating costs (net): € 380.77

- plus VAT: € 203.18

- **Total monthly rent burden: € 2,234.95**

Seize the opportunity now and let yourself be enchanted by this dream apartment! Schedule a viewing appointment today and secure your personal piece of paradise.

????? ??????????? ? ??? ????? ??, ??????? ?????????? ????? ??????? ?????? ?????! ?
????????????? ???, ?????????????? ? ?????????????????????? ? 2004 ?????, ??????????? ?????????
?????????????? ?????? ??????? - ??????????????? ??????????? ??????.

??? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????? ?????????????, ??? ??????????????????
????????? ?????? ?????????? 33 ??.? ? ?????????????????????? ??? ?? ??????. ? 116 ??.? ?????? ?????????
??? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????????, ? ??? ?????????? ?????? ??? ??????????????????
????? ?? ??????? ?????????, ?????????? ?????????????????? ?????????? ? ?????? ?????????.

??? ?????? ? ?????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????? ? ?????????????????? ?????????? ??????????
?????? 4 ??????. ?????????? ? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????,
????????????? ?????????? ?????????? ? ??????. ??????? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ?? ?????? ?
????????????? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????????? ??????. ??????? ?????????????????? ??? ?? ???????,
????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ? ??????????????. ?????????????? ?????????
????????????????? ? ?????????????? ? ?????????? ? ?????????? ?????????????????? ??????, ?????? ?? ???????
????????????????? ?????????????? ?????????????????????????????????? ? ???????.

????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????????????????? ?????????, ?????????????? ??? ? ??????, ??? ?
? ?????????????? ?????????? ?? ??????. ?????? ??? ?????? ?????????????????? ???, ?????????? ?? ?????????
????????????????? ? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ? ?????????????????? ?????????? ? ?????????? ??????????. ???
????? ?????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??????????.

????????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ?????????????, ?? ?????? ?????????????????????? ??????????????????????
????????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????????????? ?????????????? ? ?????????????????? ?????????????? ?
????????????????????????? ??????????. ?????? ?????????? ?????????????????? ??? ??????????!

????????????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????????????????? ? ?????? ?????????????, ?????? ?? ??????????
????????????????????? ?????????????????? - ?????????????? ?????????????? ?????????????????????? ??? ?????????????? ??????????
????????????? ?????????? ?????????? ? ?????????? ? ?????????????????????????? ?????????? ? ?????????????????????? ??????????????
????????????????????, ?????????????????? ?????????????????????? ??????????.

??, ??? ??? ???.

???????????????? - ??????, ??? ??? ???. ?? ????????????? ??? ??? ??? ??? ??? ???.

- ?????? ??????????: 116 ??.
- ????????? 1 (????????????, ????????????? ?? ??????): 13 ??.
- ????????? 2 (????????????, ????????????? ?? ??????????): 20 ??.

????????????????????????????????????:

- ?????????????????????????????????????: € 1.651,00
- ??? (????????): € 380,77
- ?????? ????: € 203,18
- **??: € 2.234,95**

?? ??? ??? ??? ??? ???.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <5.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap