MARTINS LIVING. DACHGESCHOSS-LOGGIAWOHNUNG TOP 20.2. IN EXQUISITER KLOSTERNEUBURGER LAGE - BEIM MARTINSVIERTEL UND AUWALD

Objektnummer: 867

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,21 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	931,51 €
Kaltmiete (netto)	680,00 €
Kaltmiete	846,83 €
Betriebskosten:	166,83 €
USt.:	84,68 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

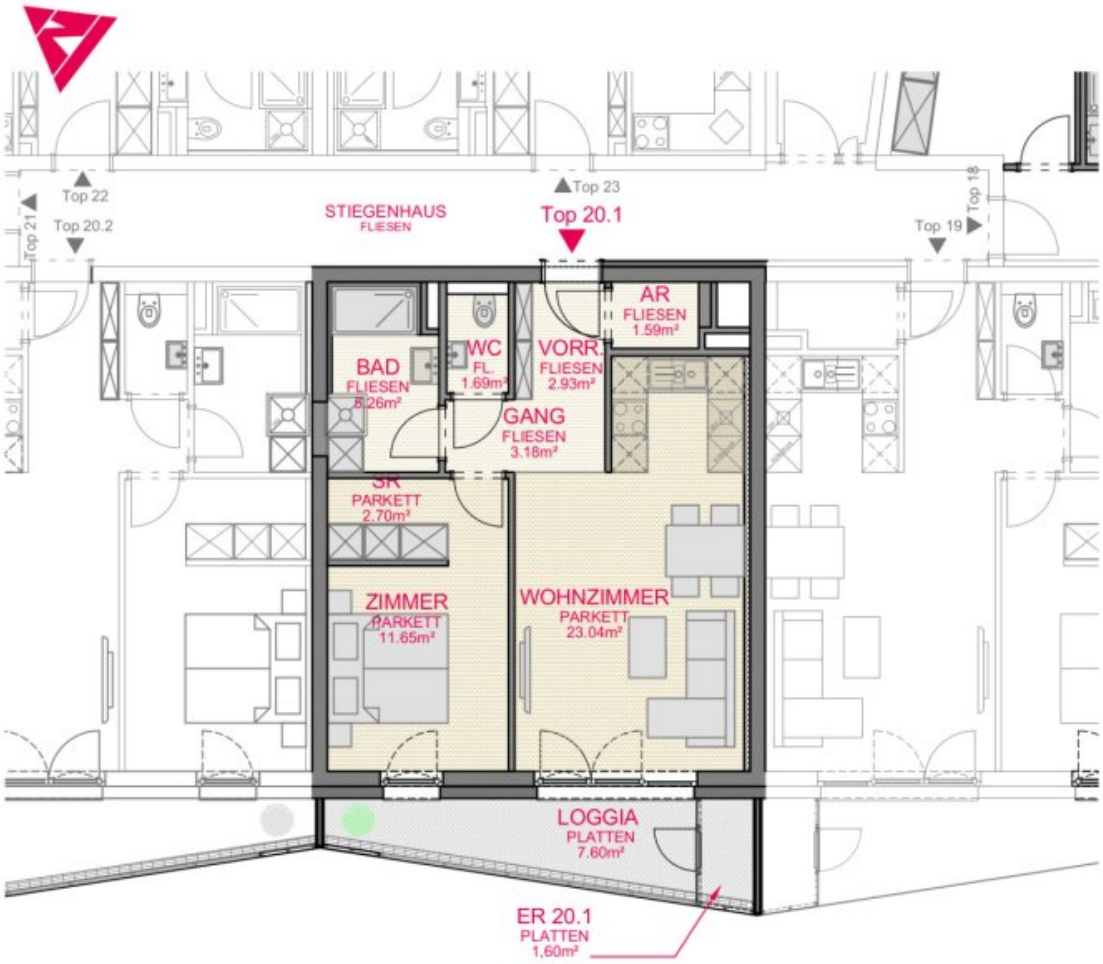
MC Immobilien

DIE IMMOBILIEN GmbH
Wienerstraße 134

2201

T +43
F +43

Gern
Verfü



0M 5M

2019/12/06

MARTINS LIVING

WOHNHAUSANLAGE
Martinsstraße 121-123
3400 KLOSTERNEUBURG

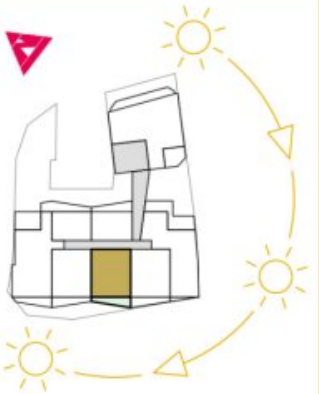
MC Immobilienprojekt GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

2. OBERGESCHOSS

GRUNDRISS M 1:100

TOP 20.1

WOHNUNG	**52,04m²**	VORZIMMER	02,93m²
LOGGIA	07,60m²	ABSTELLR.	01,59m²
EINL. RAUM	01,60m²	WC	01,69m²
		GANG	03,18m²
		WOHNZIMMER	23,04m²
		BAD	05,26m²
		SCHRANKR.	02,70m²
		ZIMMER	11,65m²



Änderungen lt. PP vorbehalten

Objektbeschreibung

DACHGESCHOSS-LOGGIAWOHNUNG TOP 20.2.

WOHNFLÄCHE ca. 52,21 m²

LOGGIA ca. 7,60 m²

ZIMMER 2

GESAMTMIETE € 931,51

NETTOMIETE € 680,00

BETRIEBSKOSTEN € 166,83

UST € 84,68

PKW STELLPLATZ INKL.UST € 90,00

Diese Wohnung - perfekt für Singles oder Pärchen - ist ein Top-Zweitbezug in einer 2020 fertiggestellten, kleinen und gepflegten Wohnhausanlage.

Sie werden von dieser 2-Zimmerwohnung mit der schönen Loggia inklusive Grünblick in die gepflegt bebaute Umgebung begeistert sein.

Nicht nur der perfekt durchdachte Grundriss sondern auch die hochwertige Ausführung und elegante Ausstattung lässt keinen Wunsch an Ihre neue Mietwohnung unerfüllt.

Folgende Räume stehen Ihnen zur Verfügung:

- 1 **Wohn-/Esszimmer** mit Ausgang auf die Loggia

- 1 **offene Küche**

- 1 **Schlafzimmer** mit Ausgang auf die Loggia und **begehbarer Garderobe**

- 1 **Bad** mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

- 1 **Toilette**

- 1 zentrales **Vorzimmer**

- 1 **Abstellraum**

- 1 **Einlagerungsraum** auf der Loggia mit ca. 1,60 m²

- 1 **Garagenplatz (fakultativ)**

Einziehen und wohlfühlen - die perfekte

Mietwohnung. Elegant, repräsentativ und mit

schöner Freifläche.

AUSSTATTUNG.

Parkett- und Fliesenböden

Holz-Alufenster mit elektr. Aussenrollläden

Markensanitär in den Nassbereichen

Zentralheizung, Fußbodenheizung

Video-Gegensprechanlage

àconto Heizung € 88,18 inkl. Ust.

Tiefgarage

Kinderwagen- und Fahrradraum

Energiekennzahl: 30,4 kWh/m² a, 0,85 fGEE

Befristung 5 Jahre

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

PROVISIONSFREI

TOP LAGE.

MARTINS LIVING in der Martinstraße 121 - 123 setzt modernes Wohnen vielfältig und kreativ um. Die großteils südlich ausgerichtete Fassade garantiert ein sonnendurchflutetes Wohnambiente.

Die Lage zwischen Stadt und Grün wurde bewusst eingeplant - verfügt diese Wohnung doch über eine Loggia mit Mittags- und Abendsonne und einen Ausblick Richtung Ölberg.

Hier, in Klosterneuburger Bestlage, urban und naturnah, ergibt sich eine bunte Vielfalt an Möglichkeiten für jede Lebenslage.

Das Bildungsangebot für Familien mit Kindern lässt mit Kindergärten und diversen Schulen für alle Altersstufen keine Wünsche offen.

Mit dem Stadtbus gelangt man in kürzester Zeit zum Bahnhof Kierling und erreicht in ca. 10 Minuten den Wiener Franz Josefs-Bahnhof oder Tulln.

Mit dem Auto erreichen Sie die Wiener City innerhalb von 20 Minuten.

FREIZEIT UND MEHR.

Die Lage beim Martinsviertel verspricht das Beste aus zwei Welten. Einerseits genießt man in Klosterneuburg das städtische Leben in allen Facetten. Andererseits erschließt MARTINS LIVING eine große Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten mit dem nahen Donau-Auwald, dem Happyland oder dem Wienerwald mit einzigartigen Möglichkeiten zum Wandern, Laufen und Fahrradfahren.

DIE AUSSTATTUNG.

Die Detailausstattung ist dem Auge wohlgefällig, Freiflächen bei jeder Wohnung, hochwertige Parkettböden, Markensanitär, attraktive Gestaltung des Außenbereiches, Garagen-Stellplätze, Einlagerungsräume, Fahrrad– und Kinderwagenraum.

Alles da, was man vor einem zeitgemäßen Ambiente erwartet.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie
unter https://mcimmobilien.at/datenschutz/

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap