

Die perfekte DG-Wohnung im Grünen!



Objektnummer: 364

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,66 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	40,00 m²
Gesamtmiete	2.301,00 €
Kaltmiete (netto)	1.910,00 €
Kaltmiete	1.910,00 €
Heizkosten:	200,00 €
USt.:	191,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Patrick Strobich

Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

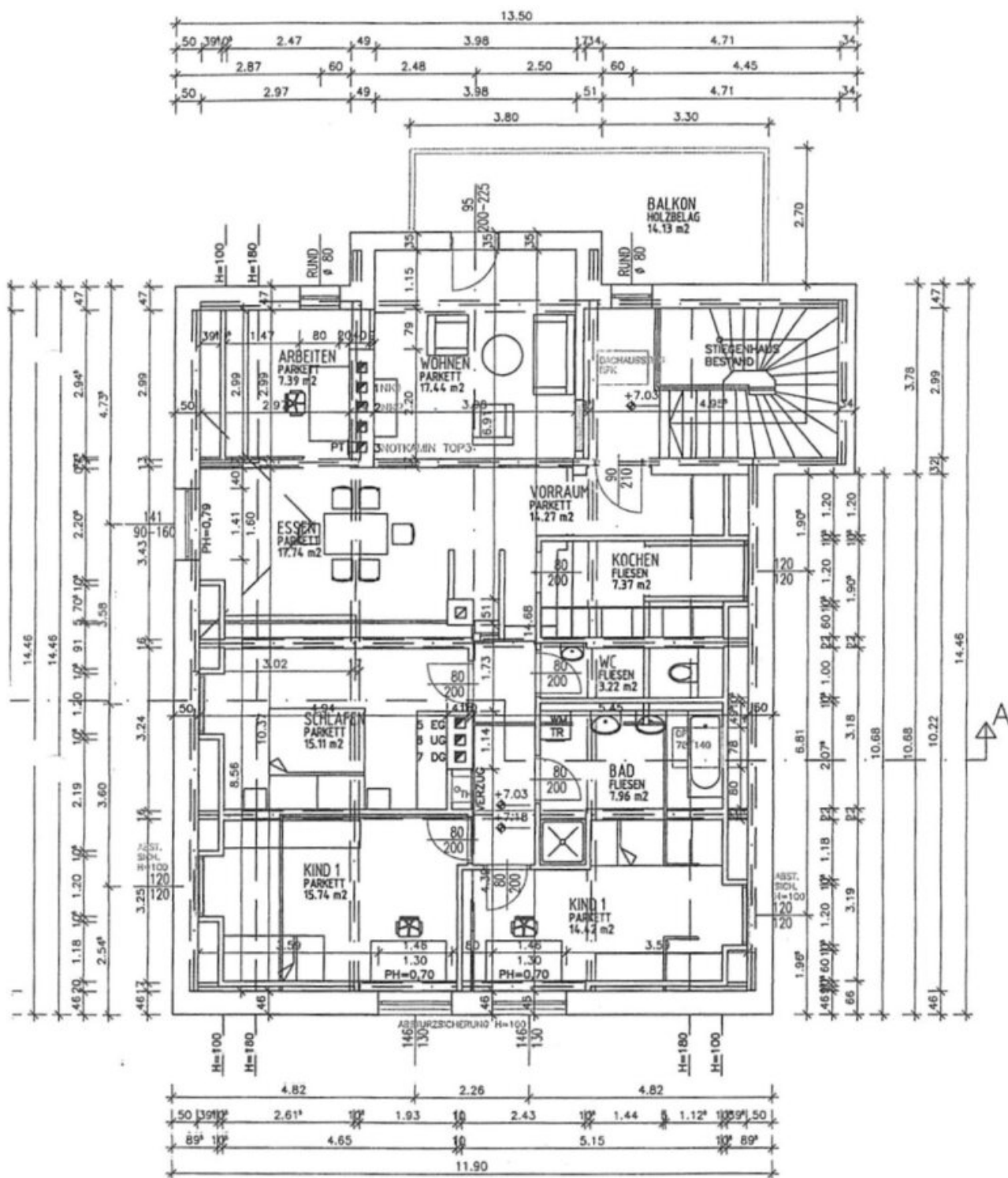












DACHGESCHOS

Objektbeschreibung

Die charmante Dachgeschoßwohnung mit **perfekter Raumaufteilung, Süd-Terrasse, offener Küche, Kamin, Eigengarten**, ... lässt keine Wünsche offen und bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau!! Die Wohnung befindet sich in einer sanierten, wunderschönen und sehr gepflegten **Gründerzeit-Villa in Bestlage**.

Die Raumaufteilung ist nahezu perfekt, sämtliche Räume sind **zentral begehbar**, die Wohn- und Schlafräume sind in zwei Bereiche unterteilt, die Terrasse und der gemütliche Kamin runden die Perfektion ab. Die Wohnung ist luxuriös ausgestattet und bietet, von **Parkettböden** über **hochwertige (Miele) Küchengeräte** bis zur **elektrisch steuerbaren Beschattung** an allen Fenstern sowie der Terrassentüre, alles.

Vom Eingangsbereich gelangt man in den offen angelegten Wohn-/Essbereich mit offener Küche sowie in ein Büro. Der Schlaftrakt bietet 3 großzügige Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, einem getrennten WC und einem Abstellraum.

Über den Wohnbereich mit Kamin gelangt man direkt auf die große Terrasse (ca.15m²) welche Richtung Süden ausgerichtet und mit Holzboden ausgestattet ist. Zusätzlich gibt es einen **uneinsichtigen und ebenen Gartenanteil zur alleinigen Nutzung** mit vielen Verwendungsmöglichkeiten. Dazugehörig ist weiters eine **Gartenhütte**.

Die traumhafte Wohnung wird befristet vermietet und ist **ab 1.1.2026 verfügbar!**

Das Mobiliar ist nicht inkludiert.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <5.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <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