

## **3-Zimmer Maisonette im Dachgeschoß im Herzen von St. Andrä-Wördern**



**Objektnummer: 7464/170**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 St. Andrä-Wördern
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	68,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Gesamtmiete</b>	916,85 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	773,38 €
<b>Kaltmiete</b>	833,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,12 €
<b>USt.:</b>	83,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

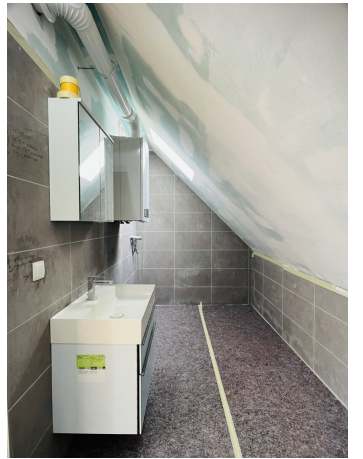
### Riff Haditsch

Estoria Real Estate GmbH  
Sternwartestraße 8/1-3  
1180 Wien

H +43 660 1338293

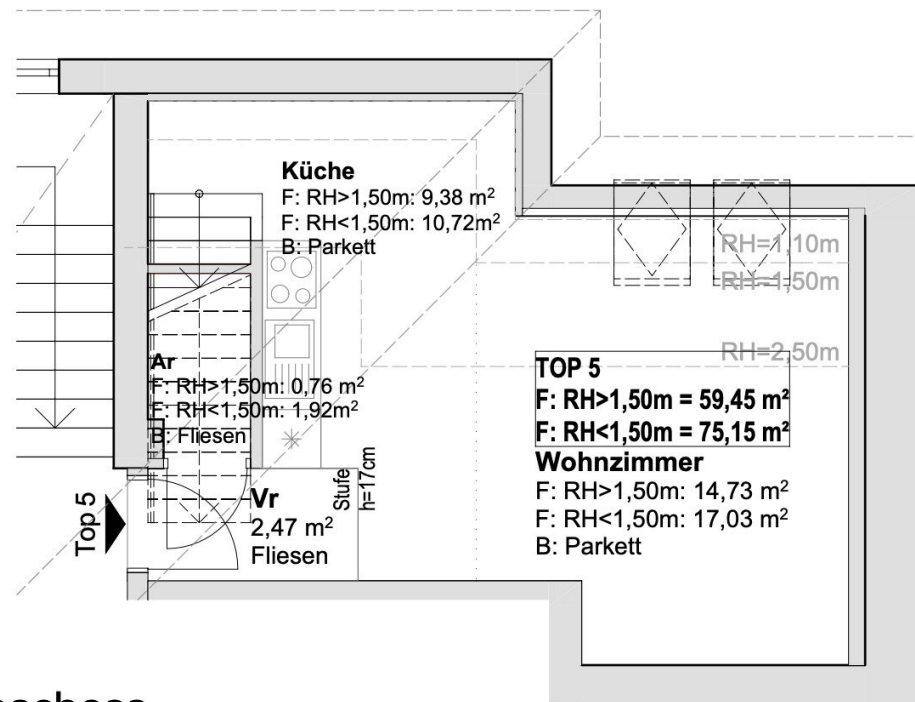
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



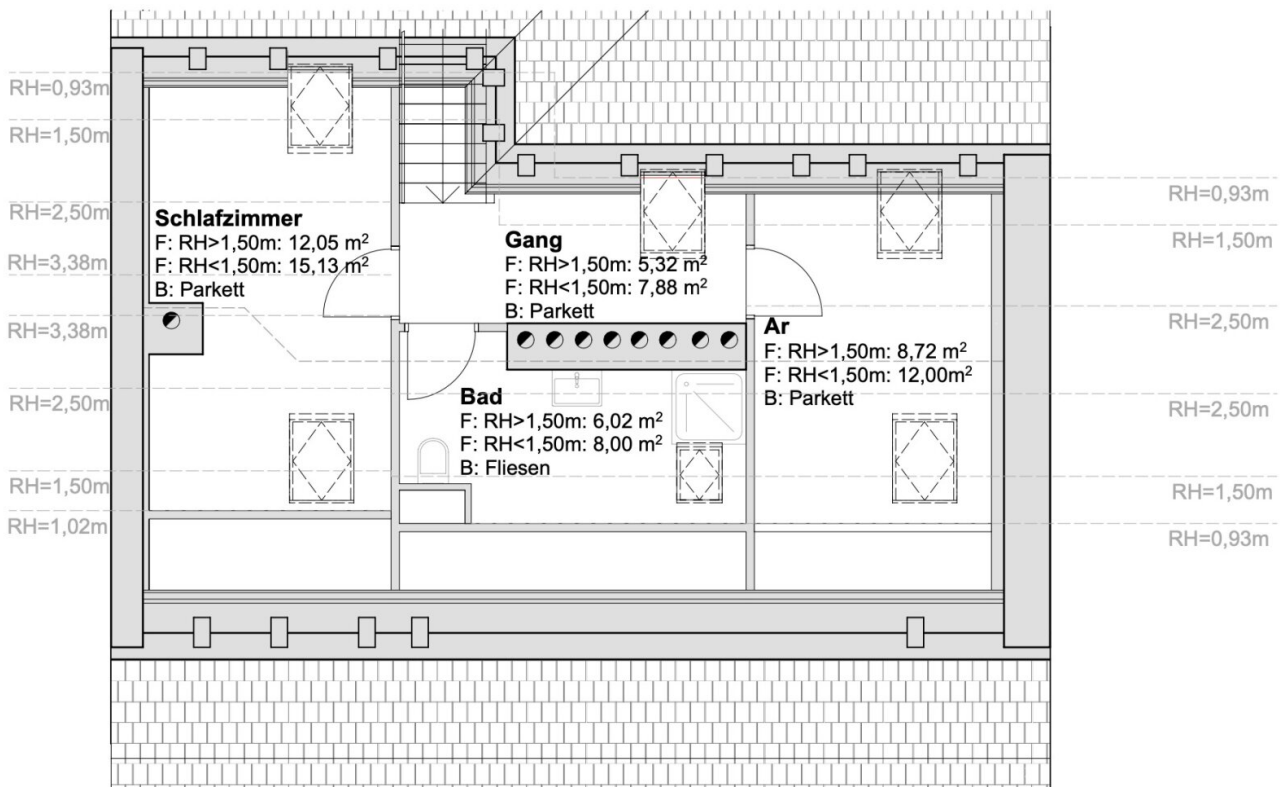








# 1. Dachgeschoss



## 2. Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine charmante 3-Zimmer-Maisonette mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche im ausgebauten Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus im Herzen von St. Andrä-Wördern.

Der Hauptplatz, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg sowie der 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf sind in etwa 15 Autominuten erreichbar.

Der Eingang der Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss (bitte beachten Sie, dass kein Lift vorhanden ist). Auf dieser Ebene befinden sich der Vorraum, eine großzügige Wohnküche sowie ein praktischer Abstellraum. Über eine Treppe im Küchenbereich gelangen Sie in das 2. Dachgeschoss. Dort erschließen sich über einen zentralen Gang zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Die Wohnung ist mit einer Gas-Fußbodenheizung ausgestattet und bietet dadurch angenehmen Wohnkomfort. In den Wohnräumen wurde hochwertiger Parkett verlegt, während das Badezimmer mit großformatigem Feinsteinzeug, modernen Armaturen sowie einem Waschtisch mit Unterschrank ausgestattet ist.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und ab Juli verfügbar.

**Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.500m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <5.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap