Erstbezug mit Aussicht – Dachgeschoss-Maisonette mit zwei Terrassen in Klosterneuburg

Objektnummer: 5675/463

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	94,56 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Gesamtmiete	1.651,56 €
Kaltmiete (netto)	1.250,00 €
Kaltmiete	1.501,42 €
Betriebskosten:	251,42 €
USt.:	150,14 €
Provisionsangabe:	

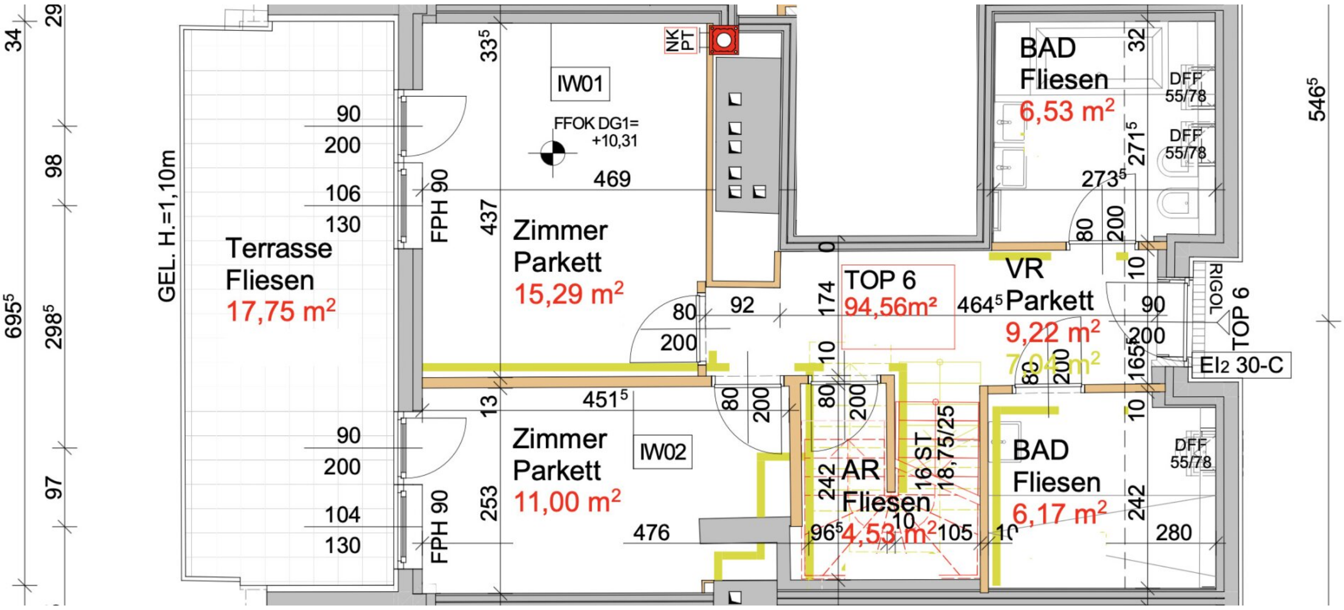
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

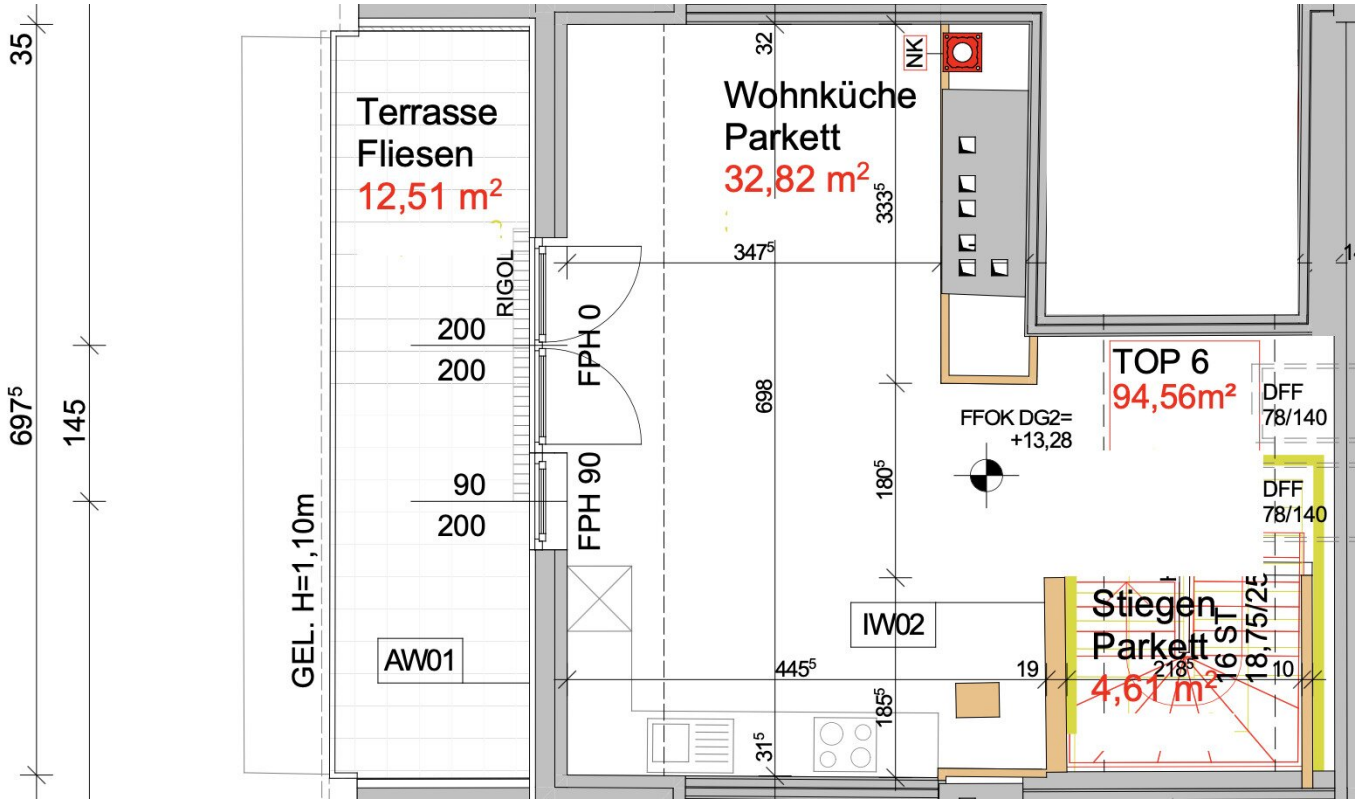
Ihr Ansprechpartner

Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

AEG
10


Terrasse
Fliesen
17,75 m²
GEL. H.=1,10m
Zimmer
Parkett
15,29 m²
IW01
FFOK DG1=
+10,31
NK
PT
Zimmer
Parkett
11,00 m²
IW02
FPH 90
BAD
Fliesen
6,53 m²
DFF
55/78
TOP 6
94,56m²
VR
Parkett
9,22 m²
7,04 m²
RIGOL
TOP 6
EI2 30-C
AR
Fliesen
4,53 m²
16 ST
18,75/25
BAD
Fliesen
6,17 m²
DFF
55/78


35
697⁵
145
Terrasse
Fliesen
12,51 m²
GEL. H=1,10m
AW01
RIGOL
200
200
FPH 0
90
200
FPH 90
32
NK
Wohnküche
Parkett
32,82 m²
333⁵
347⁵
698
180⁵
FFOK DG2=
+13,28
TOP 6
94,56m²
DFF
78/140
DFF
78/140
IW02
445⁵
19
218⁵
10
185⁵
31⁵
Stiegen
Parkett
4,61 m²
16 ST
18,75/25

Objektbeschreibung

Erstbezug mit Aussicht – Dachgeschoss-Maisonette mit zwei Terrassen in Klosterneuburg

Möglicher Besichtigungstermin:

Dienstag, 20.05 - zwischen 16:30 und 20:00 Uhr

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer stilvollen Dachgeschosswohnung in traumhafter Lage!

Diese neu errichtete Maisonette besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, zwei sonnige Terrassen und eine clevere Raumaufteilung, die modernes Wohnen auf zwei Ebenen ermöglicht.

Licht, Luft und Lebensgefühl:

Mit insgesamt rund 95 m² Wohnfläche bietet diese Wohnung genügend Platz für Ihre individuellen Wohnideen. Drei helle Zimmer lassen sich ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten – ob Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Zwei elegante Badezimmer sorgen dafür, dass morgens keine Hektik aufkommt – ideal für Familien oder Paare mit viel Komfortanspruch.

Zwei Ebenen, zwei Terrassen – doppelt entspannen:

Die großzügigen Freiflächen laden zum Durchatmen ein: Frühstück unter freiem Himmel, Yoga bei Sonnenaufgang oder ein Glas Wein am Abend mit Blick über die Dächer von Klosterneuburg? Hier wird Ihr Zuhause zur Wohlfühloase.

Ausstattung, die begeistert – Komfort auf jedem Quadratmeter

Diese Wohnung überzeugt nicht nur mit durchdachter Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Zimmern, sondern auch mit einer Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt:

Eine **Klimaanlage in allen Wohn- und Schlafräumen** sorgt für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung schafft ein behagliches Wohngefühl vom ersten Schritt an.

Das Badezimmer ist mit **hochwertiger Markenausstattung** versehen – stilvoll, modern und langlebig.

Ein **2,10m2 Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Für maximalen Wohnkomfort lassen sich die **Velux-Dachflächenfenster** bequem elektronisch öffnen und schließen; **Außenjalousien** sorgen dabei für effektiven Sonnen- und Sichtschutz – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Lage, Lage, Klosterneuburg:

Dank der hervorragenden Anbindung sind Sie schnell in Wien – aber leben inmitten von Natur, Kultur und Lebensqualität. Der Bahnhof sowie mehrere Busverbindungen befinden sich ganz in Ihrer Nähe.

Alles da – alles nah:

Ob Nahversorger, Bäcker, Ärzte, Apotheken, Kindergärten oder Schulen – die Infrastruktur in Klosterneuburg lässt keine Wünsche offen. Ein ideales Zuhause für alle, die Stadt und Ruhe miteinander verbinden möchten.

360 Grad Roomtour: https://my.matterport.com/show/?m=DtEySwdRcMm

Mietkonditionen pro Monat:

Gesamtmiete EUR 1.651,56

Bruttomiete EUR 1.375,- (inkl. 10% USt.)

Betriebskosten EUR 276,56,- (inkl. 10% USt.)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Befristung: 4 Jahre (mit Verlängerungsoption)

zzgl. Parkplatz: EUR 120,- (inkl. 20% USt.)

zzgl. Möblierung: Vollmöbliert (Variante 1: Sofortkauf EUR 4.000,-; Variante 2: EUR 95,- pro Monat Möbelmiete und danach Übergang ins Eigentum - Möblierung laut Exposé exklusive Küche und Badezimmerausstattung)

Raumaufteilung im Detail:

Erdgeschoss – 61,09 m²

• Vorraum: 9,22 m²

• Zimmer 1: 15,29 m²

• Zimmer 2: 11,00 m²

• Badezimmer 1: 6,17 m²

• Badezimmer 2: 6,35 m²

• Abstellraum: 4,53 m²

• Terrasse 1: 17,75 m²

Obergeschoss – 49,94 m²

• Stiege: 4,61 m²

• Wohnküche: 32,82 m²

• Terrasse 2: 12,51 m²

Fazit:

Erstbezug, stilvolles Design, perfekte Aufteilung und zwei herrliche Terrassen – diese Wohnung vereint alles, was modernes Wohnen ausmacht. Hier dürfen Sie ankommen, entspannen und genießen.

Lust auf eine Besichtigung? Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Mögliche Besichtigungstermine:

Dienstag, 06.05 - 15:00-19:00 Uhr

Mittwoch, 07.05 - 15:00 -19:00 Uhr

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 <750m
Apotheke <250m
Klinik <4.250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <4.750m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap