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.

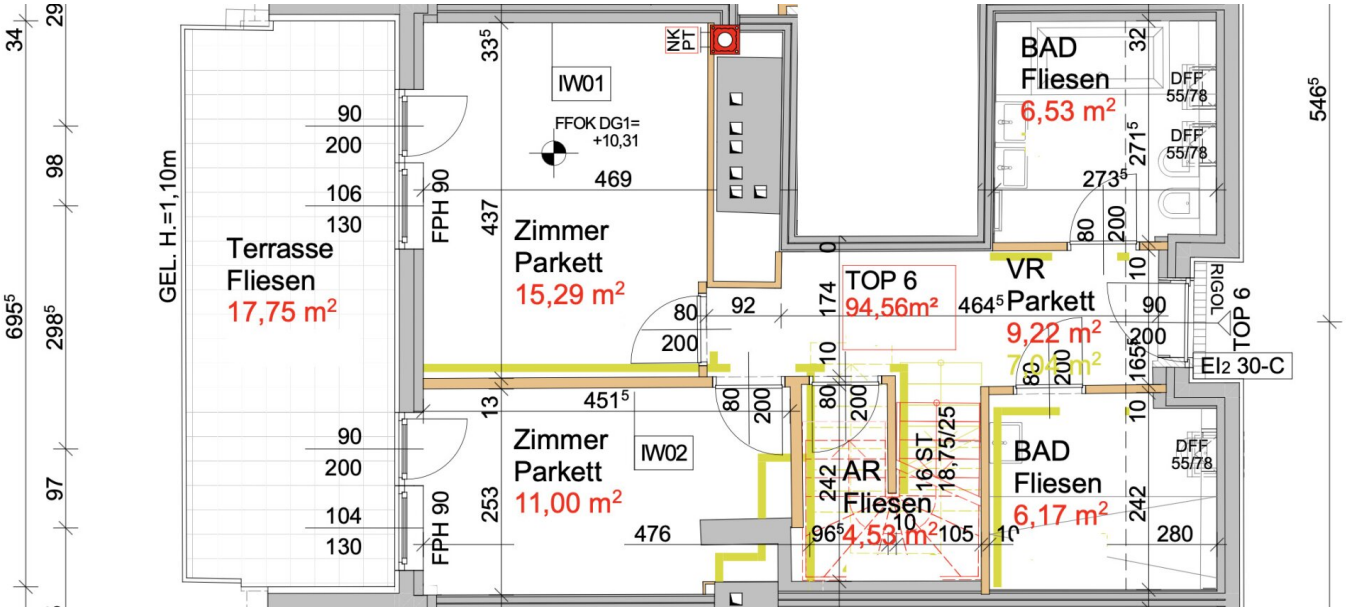
Ihr Ansprechpartner

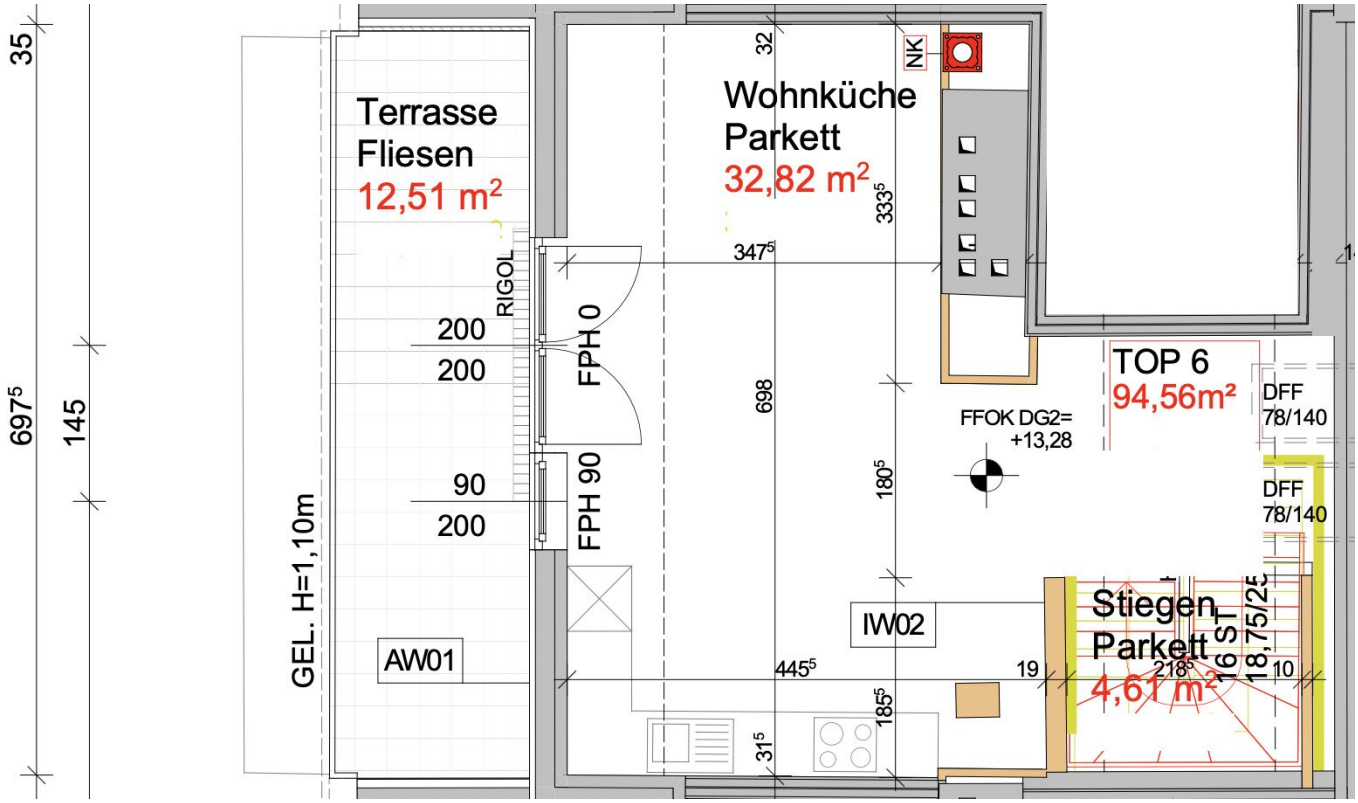
Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

MAN
LERNEN

AEG
10 JAHRE GRATIS
AEG


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


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

Objektbeschreibung

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

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.)

Möbel: nach Vereinbarung

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

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!

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