

## **Wohnen mit Weitblick – 115m2 Maisonette Wohnung mit zwei Terrassen und Top-Anbindung in Klosterneuburg**



**Objektnummer: 5675/462**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Adresse           | Markgasse             |
| Art:              | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:             | Österreich            |
| PLZ/Ort:          | 3400 Klosterneuburg   |
| Zustand:          | Erstbezug             |
| Alter:            | Neubau                |
| Wohnfläche:       | 115,36 m²             |
| Zimmer:           | 3                     |
| Bäder:            | 1                     |
| WC:               | 2                     |
| Terrassen:        | 2                     |
| Gesamtmiete       | 1.966,61 €            |
| Kaltmiete (netto) | 1.490,00 €            |
| Kaltmiete         | 1.787,83 €            |
| Betriebskosten:   | 297,83 €              |
| USt.:             | 178,78 €              |
| Provisionsangabe: |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

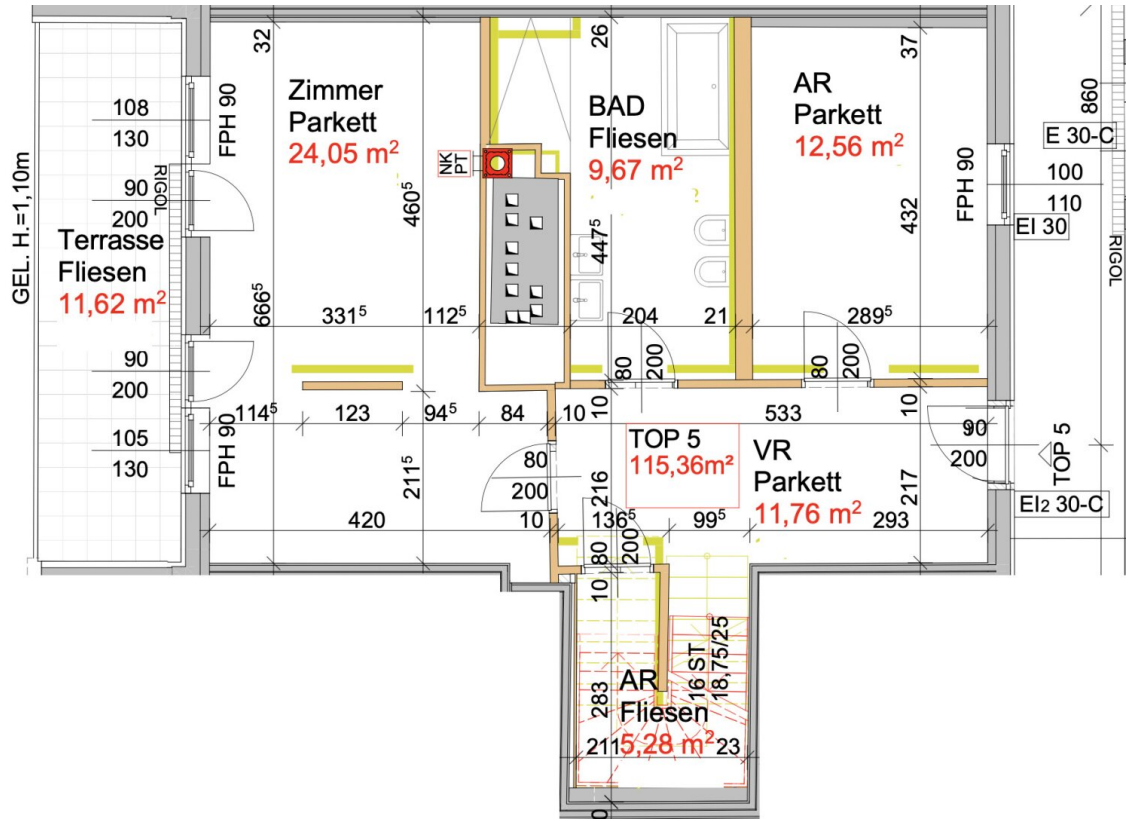
VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien













## Objektbeschreibung

### Wohnen mit Weitblick – 115m<sup>2</sup> Maisonette Wohnung mit zwei Terrassen und Top-Anbindung in Klosterneuburg

Mögliche Besichtigungstermine:

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

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

Diese Mietwohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen. Der durchdachte Grundriss erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet Ihnen drei lichtdurchflutete Zimmer, in denen Sie Ihre persönliche Wohnwelt verwirklichen können.

#### **Drinne großzügig, draußen grün:**

Zwei Terrassen – eine auf jeder Ebene – laden dazu ein, den Tag unter freiem Himmel zu beginnen oder bei einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen. Ob Sie gerne gärtnern, lesen oder einfach nur die Ruhe genießen – hier ist Platz dafür.

Die Räume sind offen und hell gestaltet, mit genügend Rückzugsmöglichkeiten, aber auch viel Raum für gemeinsames Leben. Besonders die große Wohnküche im Obergeschoss überzeugt mit über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche und direktem Zugang zur zweiten Terrasse.

#### **Die Lage? Einfach praktisch.**

Ob mit dem Bus, dem Zug oder dem Auto – Sie sind bestens angebunden. Der Bahnhof und mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und bringen Sie stressfrei nach Wien oder in die umliegenden Gemeinden.

#### **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.

### **Und das Beste:**

In Klosterneuburg genießen Sie nicht nur die Nähe zur Natur, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur. Supermärkte, Bäckereien, Schulen, Kindergärten, Ärzte und sogar ein Krankenhaus – alles in unmittelbarer Umgebung. Ideal für alle, die urbanes Leben mit der Gelassenheit einer charmanten Kleinstadt verbinden möchten.

**360 Grad Rundgang:** <https://my.matterport.com/show/?m=WDsZFY5RSCy>

### **Mietkonditionen pro Monat:**

**Gesamtmiete: EUR 1.966,61**

Bruttomiete EUR 1.639,- (inkl. 10% USt.)

Betriebskosten EUR 327,61,- (inkl. 10% USt.)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Befristung: 4 Jahre (mit Verlängerungsoption)

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

zzgl. Ablöse Möblierung: Vollmöbliert (Variante 1: Sofortkauf EUR 6.000,-; Variante 2: EUR 135,- pro Monat Möbelmiete und danach Übergang ins Eigentum - Möblierung laut Exposé exklusive Küche und Badezimmersausstattung)

### **Raumaufteilung im Detail:**

**Erdgeschoss – 74,94 m²**

- Vorraum: 11,76 m²

- Zimmer 1: 12,56 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 24,05 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 9,67 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 5,28 m<sup>2</sup>
- Terrasse 1: 11,62 m<sup>2</sup>

### **Obergeschoss – 65,38 m<sup>2</sup>**

- Stiege: 4,28 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: 41,64 m<sup>2</sup>
- Toilette: 5,11 m<sup>2</sup>
- Terrasse 2: 14,35 m<sup>2</sup>

### **Kurz gesagt:**

Hier erwartet Sie ein modernes Zuhause mit viel Platz, herrlichem Grünblick und allen Vorteilen des Lebens in Klosterneuburg. Einfach einziehen, wohlfühlen und das Leben genießen!

Möchten Sie die Wohnung besichtigen oder haben Fragen? Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

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