

# **Traumhafte Gartenwohnung in Klosterneuburg- Weidling , inkl. Autostellplatz !**



**Objektnummer: 19151**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Weidling
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,22 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	728,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	629,43 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.743,87 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.288,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.695,52 €
<b>Betriebskosten:</b>	341,28 €
<b>USt.:</b>	48,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



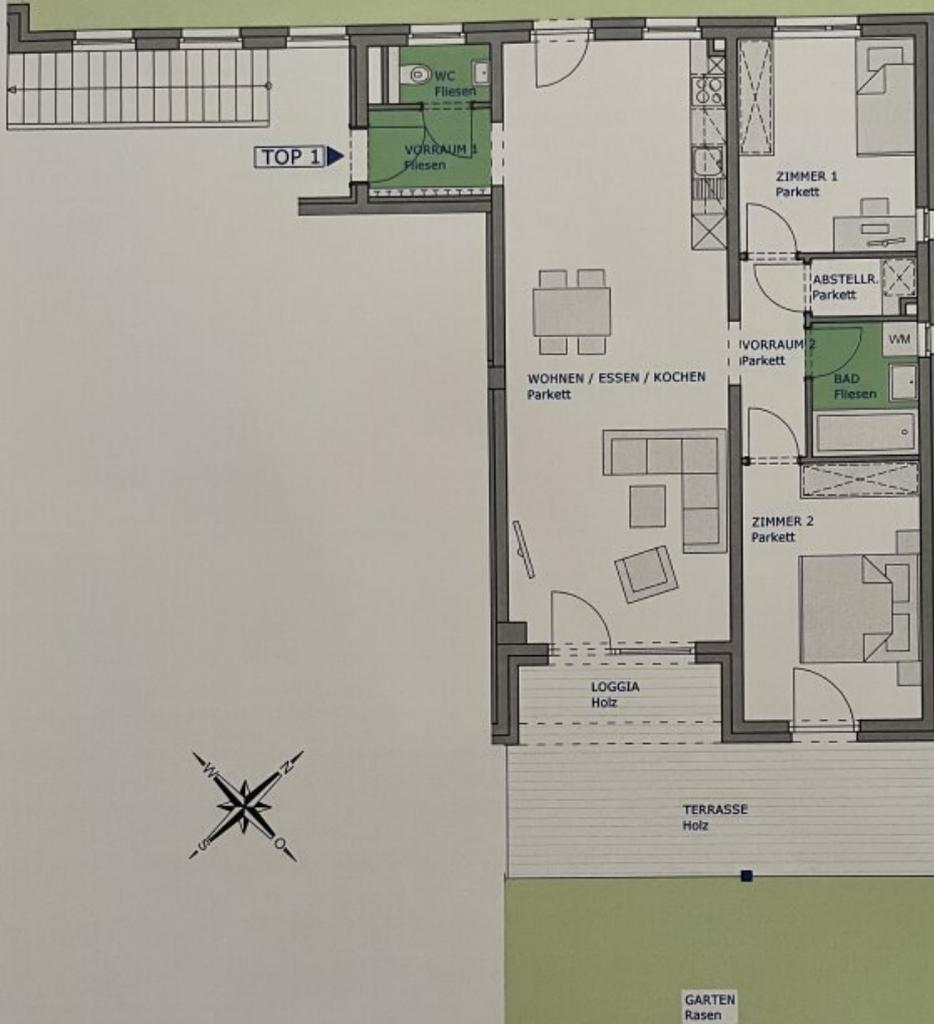
**Wolfgang Konsel**











<b>ERDGESCHOSS</b> GRUNDRISS M 1:100  <b>WOHNGEBÄUDE</b> Hauptstraße 2 3411 Weidling	<b>B3 / TOP1</b>  Vorraum 1 Vorraum 2 Bad WC AR Wohnen / Essen / Kochen Zimmer 1 Zimmer 2 Loggia	3,16m <sup>2</sup> 3,75m <sup>2</sup> 4,13m <sup>2</sup> 1,56m <sup>2</sup> 1,71m <sup>2</sup> 38,90m <sup>2</sup> 11,04m <sup>2</sup> 13,21m <sup>2</sup> 4,76m <sup>2</sup>	
	Wohnung Terrasse ER13 Garten 3/1	82,22m <sup>2</sup> 17,02m <sup>2</sup> 2,16m <sup>2</sup> 629,43m <sup>2</sup>	



# Objektbeschreibung

## Die Wohnung und Lage:

In einer der begehrtesten Lagen von Klosterneuburg-Weidling erwartet Sie diese traumhafte Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von 82,22 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Eigengarten von 629 m<sup>2</sup> – ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung:

- Zwei Zimmer, ideal als Schlaf- oder Arbeitsbereich nutzbar
- Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse – perfekt für gesellige Abende oder entspannte Stunden
- Einladender Vorraum mit ausreichend Stauraum
- Modern ausgestattetes Badezimmer
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum

Ein absolutes Highlight ist die 17,02 m<sup>2</sup> große Terrasse, die nahtlos in den weitläufigen Garten übergeht. Ob zum Sonnenbaden, Garteln oder für gesellige Grillabende – hier genießen Sie das Leben im Grünen in vollen Zügen.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Fazit:** Diese Gartenwohnung vereint idyllisches Wohnen mit urbaner Nähe und bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

### **PREISINFORMATION:**

Der aktuelle Mietpreis , inkl. BK. und Autoabstellplatz beträgt **EUR. 1.743.87.-**

Die aktuellen Heizung und Warmwasserkosten betragen informativ Brutto **EUR.192.43.-** im Monat

### **INTERESSE?**

Für nähere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Herr Wolfgang Konsel gerne unter der Mobilnummer [+43 \(0\)676 3505425](tel:+4306763505425) zur Verfügung.

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 <2.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap