

3 Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit 40m2 Terrasse in Ruhelage



Objektnummer: 5675/483

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markgasse 3
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.496,00 €
Kaltmiete (netto)	1.165,00 €
Kaltmiete	1.360,00 €
Betriebskosten:	195,00 €
USt.:	136,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

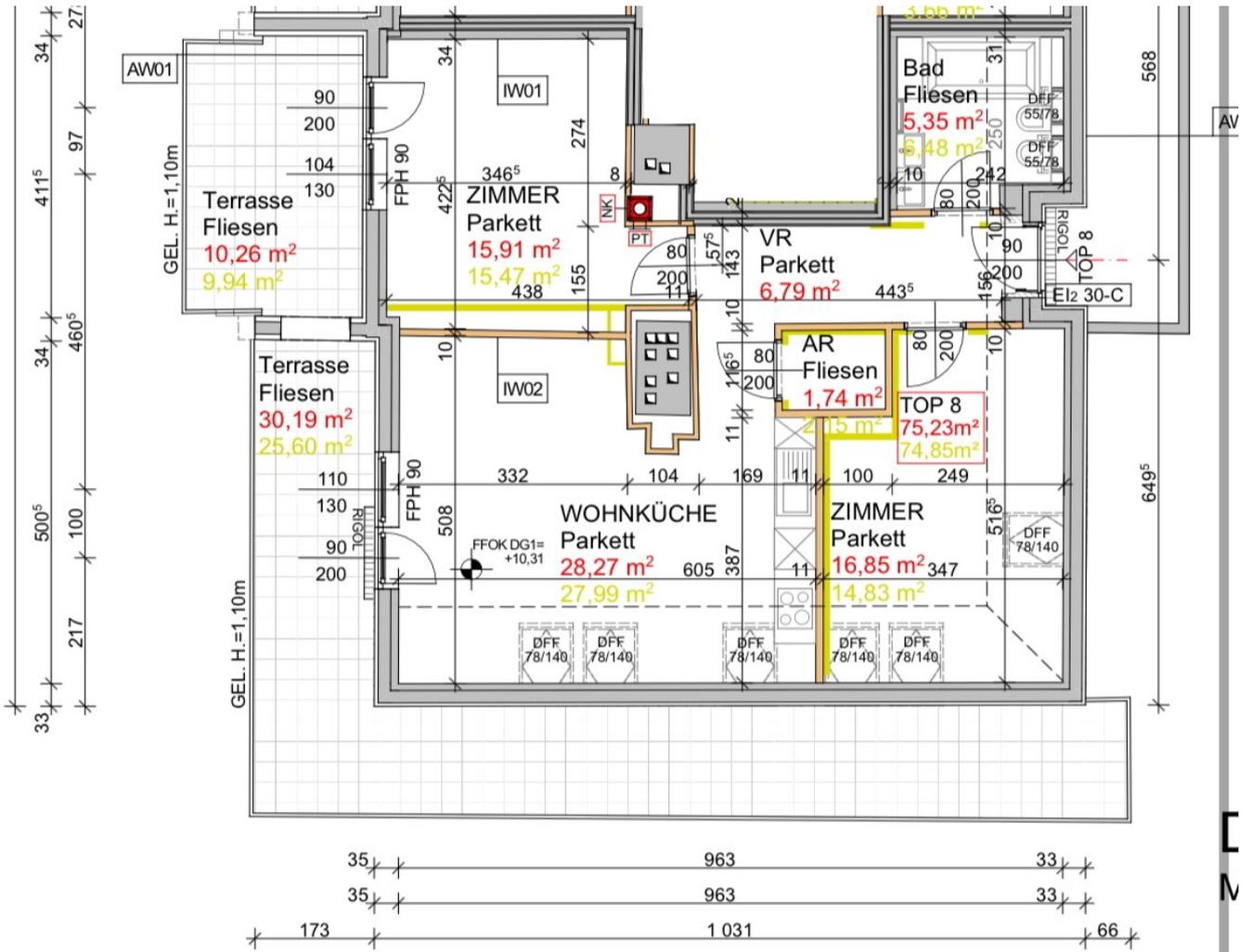


Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien







Objektbeschreibung

Erstbezug mit Aussicht – 3 Zimmer Dachgeschoss-Wohnungen mit 40m² Terrasse in der Markgasse, Klosterneuburg

ACHTUNG: Die aktuell noch bis 31.07. vermietete Dachgeschoss Wohnung kann per 01.08. angemietet werden. Die angehängten Bilder und die 360 Grad Roomtour entsprechen einer baugleich ausgestatteten Wohnung im gleichen Objekt und dienen als Veranschaulichung! Bitte beachten Sie den angehängten Grundrissplan der zur Vermietung gelangenden Wohnung.

Stilvolle Dachgeschosswohnung in traumhafter Lage!

Diese Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, eine sonnige Terrassen und eine clevere Raumaufteilung, die modernes Wohnen auf einer gut geplanten Ebenen ermöglicht.

Licht, Luft und Lebensgefühl:

Mit insgesamt rund 75 m² Wohnfläche bietet diese Wohnung genügend Platz für Ihre individuellen Wohnideen. Zwei helle Zimmer lassen sich ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten – ob Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das elegante Badezimmer sorgt dafür, dass morgens keine Hektik aufkommt – ideal für Familien oder Paare mit viel Komfortanspruch. Eine vollausgestattete Küche im Wohn-/Essbereich sowie mit Markenarmaturen und Keramik ausgestattetes Badezimmer umranden die Hochwertigkeit dieser Immobilie.

Eine rießige Terrasse – vollkommene entspannen:

Die großzügige Freifläche mit gesamt 40 m² lädt 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 1.496,-

Bruttomiete EUR 1.281,5,- (inkl. 10% USt.)

Betriebskosten EUR 214,5,- (inkl. 10% USt.)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Befristung: 4 Jahre (mit Verlängerungsoption)

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

Möbel: Küche und Badezimmer (Fotos entsprechen einer baugleich ausgestatteten Wohnungen im gleichen Objekt und dienen als Veranschaulichung)

74,91m2 Wohnfläche zzgl. 40,45m2 Terrassen - Raumaufteilung im Detail:

- **Vorraum 6,79m², Bad 5,35m²**
- **Zimmer 1 16,85m²**
- **Zimmer 2 15,91m²**
- **Abstellraum 1,74m²**
- **Wohn-/Essbereich 28,27m²**
- **Terrasse 1 (Loggia) 10,26m², Terrasse 2 30,19m²**

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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <525m

Apotheke <175m

Klinik <4.250m

Krankenhaus <425m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <150m

Universität <3.400m

Höhere Schule <6.400m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <4.100m

Sonstige

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <200m

Polizei <175m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <4.750m

U-Bahn <6.900m

Bahnhof <675m

Autobahnanschluss <2.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap