Traumhafte DG-Wohnung im Zentrum von Klosterneuburg - 57m2 große Dachterrasse - Gekühlt - Garage - Gartennutzung!

Objektnummer: 19178

Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Nutzfläche:	190,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 44,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Gesamtmiete	2.166,62 €
Kaltmiete (netto)	1.900,00 €
Kaltmiete	2.142,38 €
Betriebskosten:	216,74 €
USt.:	24,24 €

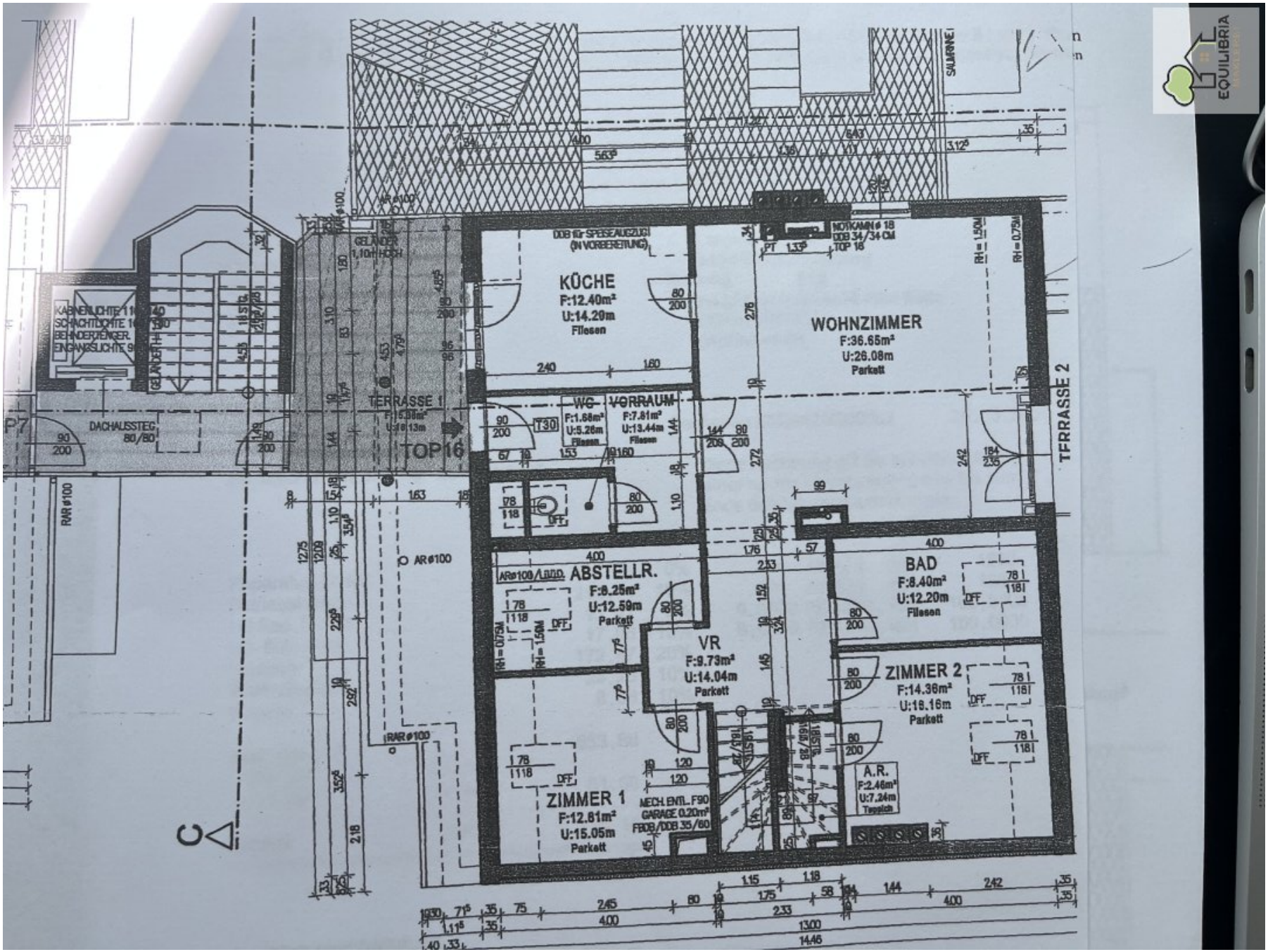
Provisionsangabe:

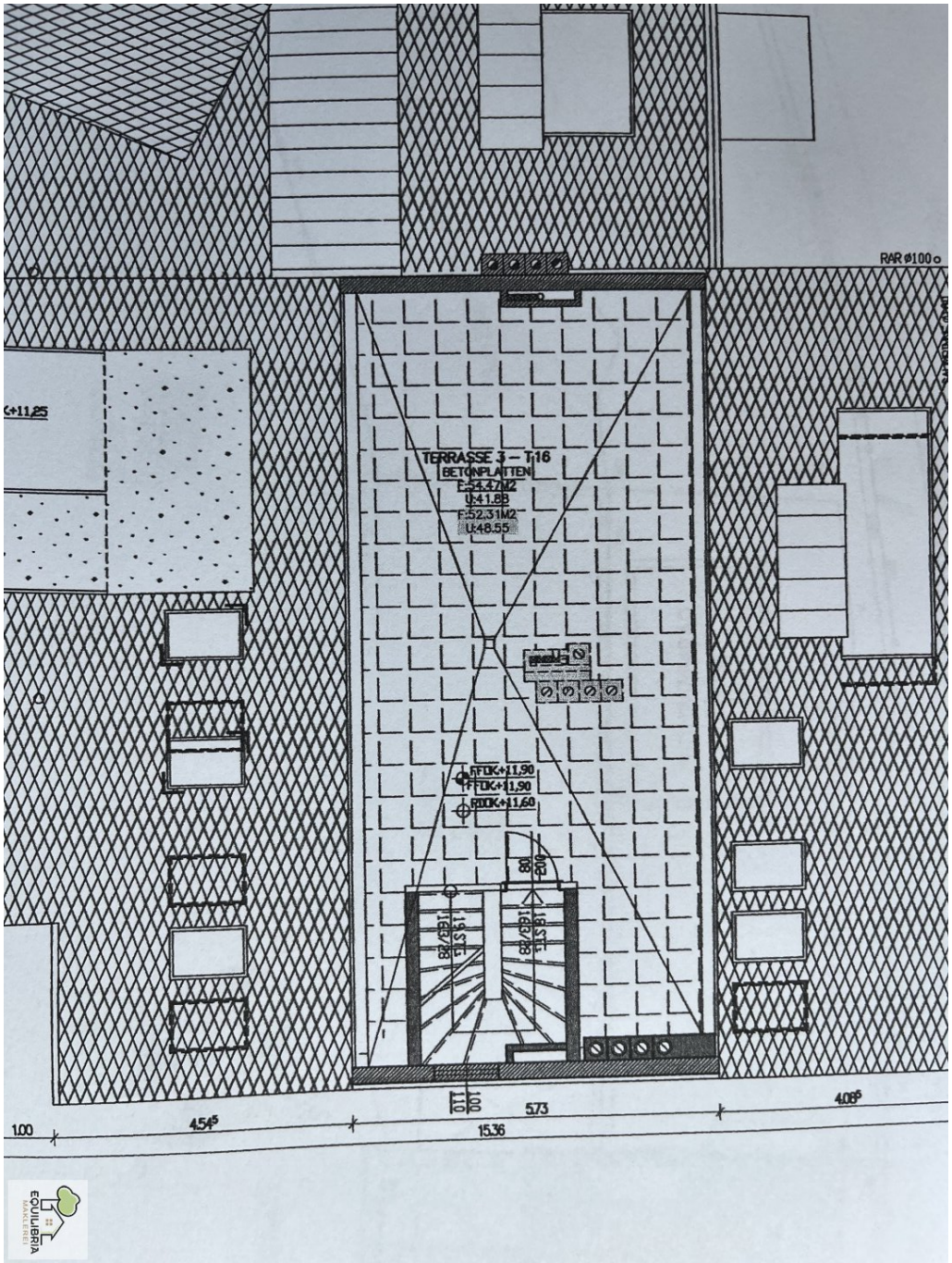
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Konsel

EQUILIBRIA


KÜCHE
F:12.40m²
U:14.20m
Fliesen
WOHNZIMMER
F:36.65m²
U:26.08m
Parkett
TERRASSE 1
F:15.88m²
U:16.13m
TOP16
WC
F:1.68m²
U:5.26m
Fliesen
VORRAUM
F:7.81m²
U:13.44m
Fliesen
ABSTELLR.
F:8.25m²
U:12.59m
Parkett
VR
F:9.73m²
U:14.04m
Parkett
BAD
F:8.40m²
U:12.20m
Fliesen
ZIMMER 2
F:14.36m²
U:16.16m
Parkett
ZIMMER 1
F:12.81m²
U:15.05m
Parkett
A.R.
F:2.46m²
U:7.24m
Teppich
TERRASSE 2
DACHAUSSTEG
80/80
GELÄNDER
1,10m HOCH
MECH. ENTL. F90
GARAGE 0.20m²
FBDB/DDB 35/60
DDB für SPEISEAUFZUG
(IN VORBEREITUNG)
RAR ø100
AR ø100


RAR Ø100
TERRASSE 3 – T.16
BETONPLATTEN
F:54.47M2
U:41.88
F:52.31M2
U:48.55
FFDK+11,90
FFDK+11,90
RDDK+11,60
1.00
4.54
15.36
5.73
4.08

Objektbeschreibung

IHR WOHNBEDÜRFNIS

Sie und Ihre Familie sind auf der Suche nach einer großzügigen Mietwohnung im Zentrum Klosterneuburgs? Es sollte unbedingt ein modernes Ambiente mit qualitativ hochwertiger Ausstattung sein, eine Terrasse mit Platz zum Chillen und schönem Ausblick wären perfekt?

WOHNUNG & HAUS

Die Wohnung mit direktem Liftzugang befindet sich in einem 2006 erbautem Wohnhaus im Dachgeschoss. Die klimatisierte 4-Zimmer Wohnung vereint einen praktischen Grundriss und einer hochwertigen Ausstattung. Vom Lift aus gelangen Sie über einen Zugang , sowohl linker Hand auf die ca. 15 m2 große Terrasse, als auch zum Eingang der Wohnung. Über das großzügige Vorzimmer gelangen Sie rechter Hand zum WC (mit Waschbecken) und geradeaus ins Zentrum der Wohnung. Der Wohn/Essbereich mit der Verbindung zur Küche und direkten Ausgang auf die zweite ca. 5 m2 große Terrasse ist sehr Lichtdurchflutet und bietet einen schönen Ausblick. Weiters gelangen Sie ins Badezimmer und anschließend in das Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe . Visavis vom Schlafzimmer befinden sich noch zwei weitere Zimmer , die sich als Kinderzimmer oder Büro hervorragend eignen. Über einen Stiegenaufgang gelangen Sie dann auf die ca. 57m2 Dachterrasse ,wo Sie einen einzigartigen Blick auf das Stift Klosterneuburg und auf die umliegenden Weingärten erwartet . Diese außergewöhnliche Dachterrasse ist nicht nur ein Außenbereich - sie ist auch ein Ort der Ruhe und Inspiration für Geselligkeit. Der integrierte Whirlpool lädt ganzjährig zum Entspannen ein, ob unter Sternenhimmel, bei Sonnenuntergang oder lauen Sommermorgen. Ein Gemeinschaftsgarten und die Möglichkeit einen Parkplatz in der Hauseigenen Tiefgarage zu mieten , rundet dieses Wohnungsangebot ab.

LAGE & WOHNUMGEBUNG

Diese Wohnung liegt nicht nur im Herzen Klosterneuburgs, in der oberen Stadt, sondern auch nahe der Au und des Buchbergs, wo man einige wunderschöne grüne Plätze vorfindet und die verschiedensten Outdoor-Sportaktivitäten ausführen kann.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend, egal, ob Sie nach Wien, nach Tulln oder innerhalb Klosterneuburgs unterwegs sind!

Der Rathausplatz sowie der Stadtplatz bieten Ihnen die perfekte Nahversorgung mit diversen Lebensmittelgeschäften (Billa, Spar), Backstuben und Drogeriemärkten. Außerdem gibt es eine sehr große Auswahl an Restaurants in der Nähe, und die besten Heurigen Klosterneuburgs liegen in unmittelbarer Umgebung (u.a. in der angrenzenden Agnesstraße).

PREISINFORMATION

Die Bruttomiete für diesen ca. 115m² großen Wohntraum mit 3 Terrassen beträgt EUR 2.141,81.- inkl. Betriebskosten und Mwst. Die aktuellen Heizkosten sind aktuell Brutto Euro 206,96. - und die Warmwasserkosten betragen aktuell Brutto Eur. 31.08.- Es besteht auch die Möglichkeit einen Garagenplatz um monatlich EUR. 100 plus 20% Mwst. zu mieten.

INTERESSE?

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel , unter der Tel. Nr. 0676/3505425 oder per E-Mail unter wolfgang.konsel@equilibria.at 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 <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap