

**Perfekte Familienwohnung - Traumhafte  
Terrassenwohnung in bevorzugter Lage bei den  
Weinbergen**



**Objektnummer: 19162**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	118,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,04
<b>Gesamtmiete</b>	1.948,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.628,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.917,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	271,40 €
<b>USt.:</b>	30,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



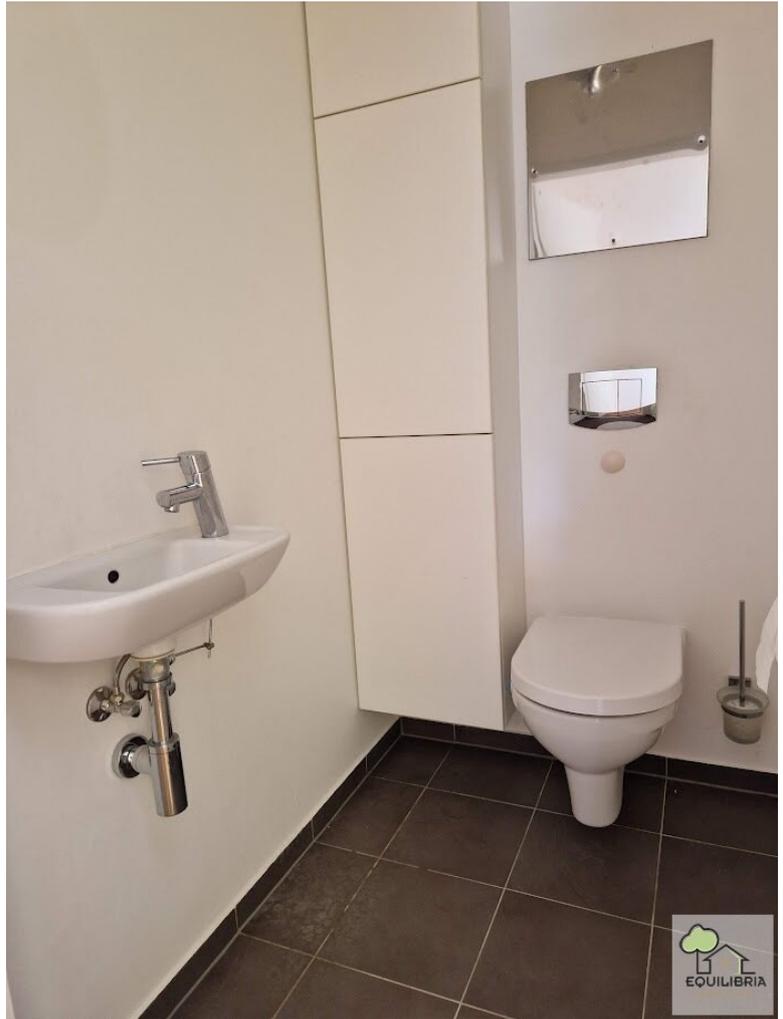
Ihr equilibria Team









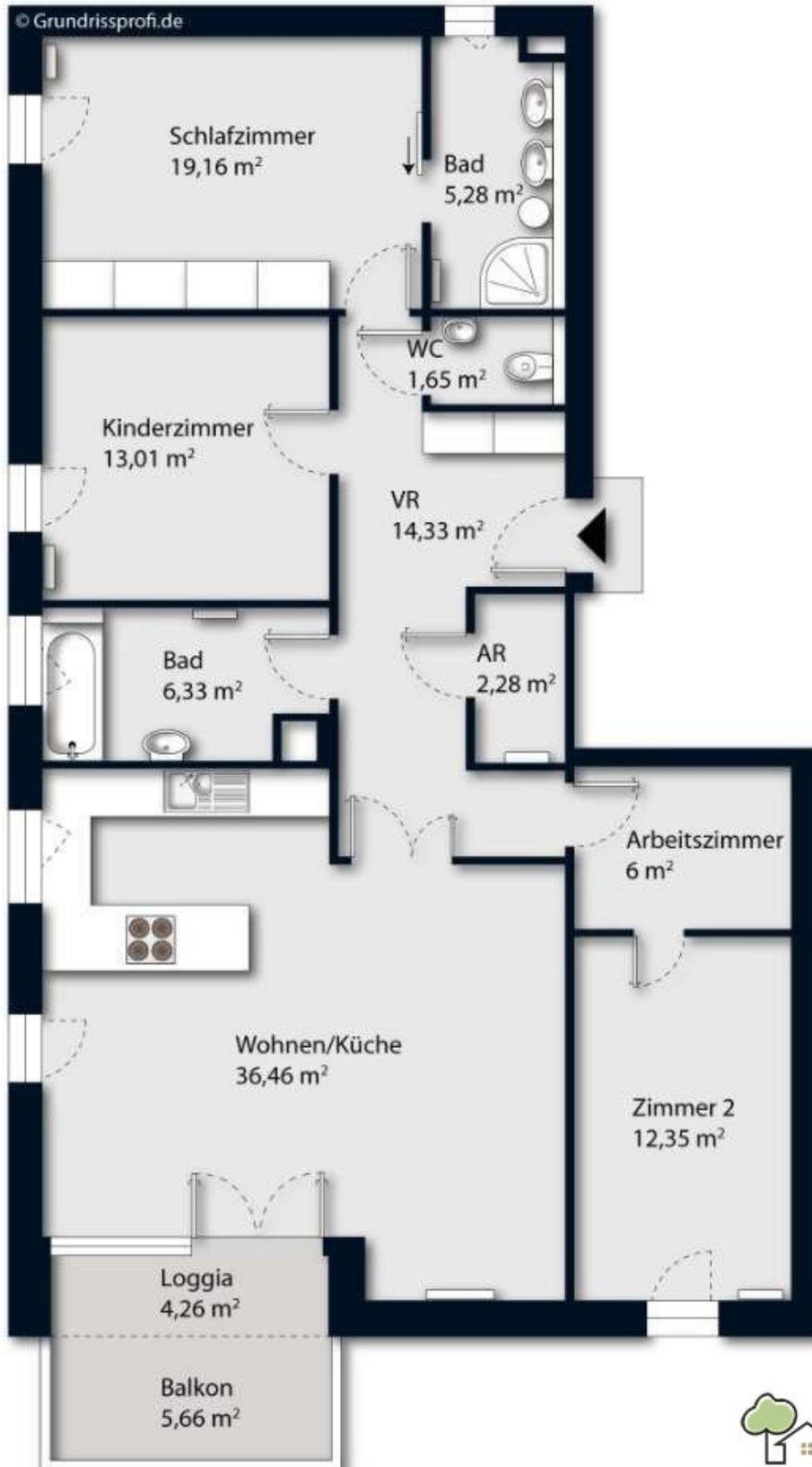






Achtung  
im Brandfall  
nicht  
betreten





## Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 4,5 Zimmerwohnung eignet sich perfekt für Familie und Paare mit viel Platzbedarf.

### Raumaufteilung:

- Großes Vorzimmer
- 3 Schlafzimmer (bei einem Schlafzimmer wurde eine Wand eingezogen, um einen kleinen Arbeitsbereich zu schaffen).
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit integrierter Wohnküche
- Abstellraum
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Platz für Waschmaschine und Trockner
- Badezimmer angrenzend an das Elternschlafzimmer mit Doppelwaschbecken und Dusche
- Große Terrasse/Balkon mit Blick ins Grüne und ausziehbarer Markise

### Vorzüge im Überblick:

- Zentrale Raumaufteilung
- Helle Räumlichkeiten

- Zentralheizung
- Badezimmer mit Fenster
- Klimaanlage
- Insektenschutzgitter
- Jalousien
- Ausziehbare Markise (mit Fernbedienung)
- Tolle Ausrichtung der Wohnung

Die Wohnung verfügt über 4,5 Zimmer (da bei einem Zimmer ein Teil abgetrennt wurde, um daraus einen Arbeitsbereich/begehbare Garderobe zu schaffen) und liegt im 2. Liftstock und verfügt nicht nur über eine perfekte Aufteilung, sondern auch über einen besonders großen Balkon/Terrasse (rd. 10 m<sup>2</sup>), der viel Platz für die ganze Familie bietet.

Die Wohnung ist hell, nach Süden ausgerichtet und verfügt über einen Parkettboden. Eine moderne EWE- Küche (Induktion, Backrohr, Geschirrspüler, Dunstabzug) ist vorhanden und bietet somit alles, was das Herz begehrt. Die offene Wohnküche ist schön in den offenen Wohn-/Essbereich integriert und bietet einen schönen Ausblick auf die Terrasse und ins Grüne.

Ein großer Abstellraum in der Wohnung und ein großzügiges Kellerabteil bieten viel zusätzlichen Stauraum.

Das "Master-Bedroom" ist mit einem eigenen, über eine Schiebetür zugänglichen (Eltern-) Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken ausgestattet. Im Schlafzimmer selbst befindet sich ein äußerst gut strukturierter und schöner weißer Wandschrank (Liftsystem, Aufhängesystem, Laden).

Ein zweites Badezimmer mit Badewanne und Platz für Trockner und Waschmaschine ist ebenfalls vorhanden. Zusätzlich zu den beiden Kinderzimmern verfügt die Wohnung über ein mit einer Oberlichte ausgestattetes Arbeitszimmer.

Eine mit Starkstrom ausgestatteter Garagenplatz kann bei Bedarf um 125,- Euro pro Monat angemietet werden.

### **Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einer Wohnhausanlage mit Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen. Kinderspielplätze und sonstiger Freiraum für Kinder befindet sich im geschützten Bereich innerhalb der Anlage.

Erholung in der Natur ist direkt vor der Haustüre möglich, in 10 Minuten Fußweg befindet man sich in der Au.

Zu Fuß erreichbar: S-Bahn (Wien/Tulln. 10 Minuten), Volksschule (5 Minuten), Marktplatz (10 Minuten), Kindergarten (8 Minuten), Gymnasium (12 Minuten),

Die Wiener Stadtgrenze ist 5 Autominuten entfernt und die Fahrzeit in den 1. Bezirk beträgt 20 Minuten mit dem PKW und 25 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. 50 m vom Haus entfernt hält der Bus der in wenigen Minuten zum Bahnhof Klosterneuburg/Kierling fährt. Von dort ist man mit der S-Bahn innerhalb kürzester Zeit in Wien.

Kindergarten/Volksschule befinden sich in unmittelbarer Nähe und Nahversorger (Interspar) sind ebenfalls schnell und leicht erreichbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap