

**HELLE 3-ZIMMERWOHNUNG NAHE ISTA. CHARMANTE
FAMILIENWOHNUNG MIT TERRASSE UND
AUTOSTELLPLATZ IN MARIA GUGGING.**



Objektnummer: 917

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Maria Gugging
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,93 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,77
Gesamtmiete	1.355,23 €
Kaltmiete (netto)	882,48 €
Kaltmiete	1.222,21 €
Betriebskosten:	271,73 €
USt.:	133,02 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

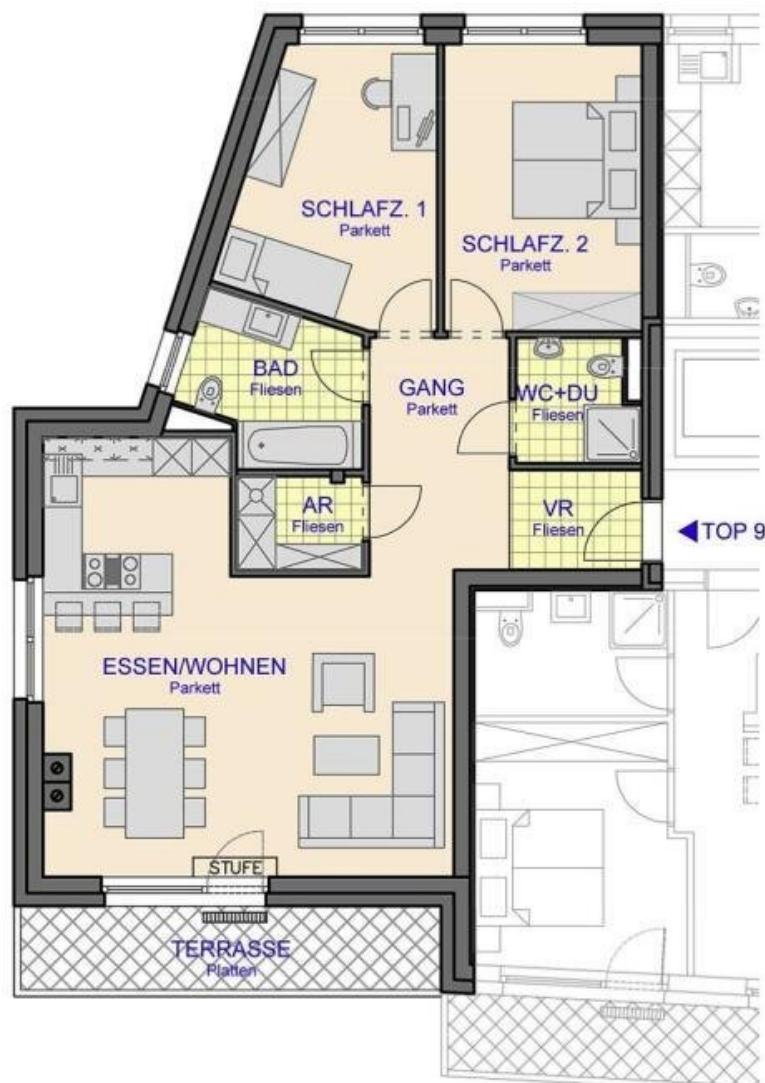


Mag. Daniela Bennier









0M 5M



2. OBERGESCHOSS

GRUNDRISS M 1:100

WOHNGEBÄUDE

Hauptstraße 44-46
3400 Gugging,
KLOSTERNEUBURG

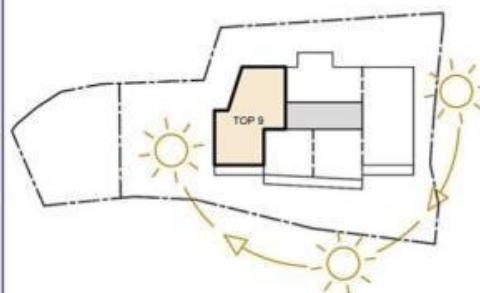
MO-KO Bauprojekte GmbH

Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

TOP 9 - 2.OG

WOHNUNG 84,93m²
TERRASSE 8,46m²

VORRAUM	3,18m ²
WC+DU	3,49m ²
GANG	7,81m ²
BAD	6,06m ²
SCHLAFZ. 1	12,48m ²
SCHLAFZ. 2	13,66m ²
AR	2,81m ²
WOHNEN/ESSEN	35,44m ²



Änderungen lt. PP vorbehalten

2015/07/21

Objektbeschreibung

MIETWOHNUNG TOP 9.

WOHNFLÄCHE ca. 84,93 m²

BALKON ca. 8,46 m²

ZIMMER 3

GESAMTMIETE INKL. HEIZUNG € 1.355,23

MIETE € 842,48

BETRIEBSKOSTEN inkl. Heizung € 339,73

MIETE KFZ-ABSTELLPLATZ € 40,00

UST 10 % + 20% € 133,02

Top 9 im SONNENHOF, gelegen im 2 Liftstock, ist die perfekte Familienwohnung, mit durchdachtem Grundriss und einem großen, vom Wohnzimmer aus begehbaren Balkon.

Die perfekte Infrastruktur (Bushaltestelle fast vor der Türe), die Bildungseinrichtungen in Gehweite und die Nähe zur ISTAustria machen diese attraktive Mietwohnung zu einem begehrten Objekt.

Die grüne Umgebung bietet darüber hinaus eine gesuchte Lebensqualität. Die Wiener City ist dennoch nur ca. 20 Autominuten entfernt.

Raumaufteilung:

- 1 **Wohn-Esszimmer** mit offener **Küche** und Ausgang auf den **Balkon**
- 2 **Schlafzimmer** in Ruhelage
- 1 **Bad** mit Wanne, Waschbecken und WC
- 1 **Bad** mit Dusche und WC
- 1 **Abstellraum** mit Staufläche und Waschmaschinenanschluss
- 1 zentrales **Vorzimmer**

Weiters stehen Ihnen ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie ein Trockenraum zur Verfügung.

Im Mietpreis ist auch die àconto-Zahlung für Heizung und Warmwasser bereits beinhaltet.

Mit einem Wort, eine lichtdurchflutete, helle Wohnung, die dem ländlichen Wohnbedürfnis mit naher, urbaner Infrastruktur voll Rechnung trägt.

AUSSTATTUNG.

Parkett- und Fliesenböden

Kunststoff-Alufenster 2-fach

Markensanitär in den Nassbereichen

Zentralheizung

Autostellplatz, Keller, Kinderwagen- und Fahrradraum

Energiekennzahl: 28,8 kWh/m² a, 0,73 fGEE

Befristung auf 3 - 5 Jahre, Kautio n € 4.100,-

Beziehbar ab 1.11.2025

Honorar Mietvertrag € 612 inkl. USt.

PROVISIONSFREI für den MIETER !

MARIA GUGGING. HIER HAT DAS LEBEN QUALITÄT.

Maria Gugging, zwischen St.Andrä-Wördern und Kierling, ist mehr als nur ein Wallfahrtsort. Durch die Elite-Universität ISTAustria hat der zu Klosterneuburg gehörende Ort einen über Österreich hinausgehenden Ruf als Zentrum der Wissenschaft.

Aber auch alles, was für Lebensqualität steht, finden Sie in unmittelbarer Umgebung.

Der SONNENHOF liegt lediglich zehn Autominuten vom Stadtplatz Klosterneuburg mit allen Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzten, Krankenhaus, Behörden, Banken usw. entfernt.

Sportliche Aktivitäten mit dem Fahrrad, Spaziergänge und Wanderungen lassen keinen

Freizeitwunsch offen Der Kindergarten ist 270 m bzw. 3 Gehminuten entfernt , Volks- und Hauptschulen befinden sich in Klosterneuburg-Stadt als auch St. Andrä, in Klosterneuburg kann man das Gymnasium sowie weiterführende Schulen besuchen.

Die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe, der Bus fährt Richtung Heiligenstadt bis ca. 1.00 Uhr früh, ein BILLA-Markt ist ca. 850 m entfernt ebenso wie die ISTAustria.

DIE ARCHITEKTUR.

Die moderne, sonnendurchflutete Architektur dieser Mietwohnung wird Sie begeistern ebenso wie der praktische und alltagstaugliche Grundriss.

DIE AUSSTATTUNG.

Die Detailsausstattung ist modern, zeitgemäß und bietet hochwertige Parkettböden, Markensanitär, attraktive Gestaltung der Außenflächen und vieles mehr.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/> Datenschutzinformation.

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <9.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap