

**Neubau aus 2016-Moderne Dreizimmerwohnung zum  
leistbaren Preis**



**Objektnummer: 16311**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,83 €
<b>Heizkosten:</b>	120,70 €
<b>USt.:</b>	36,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.204,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Schoiswohl**

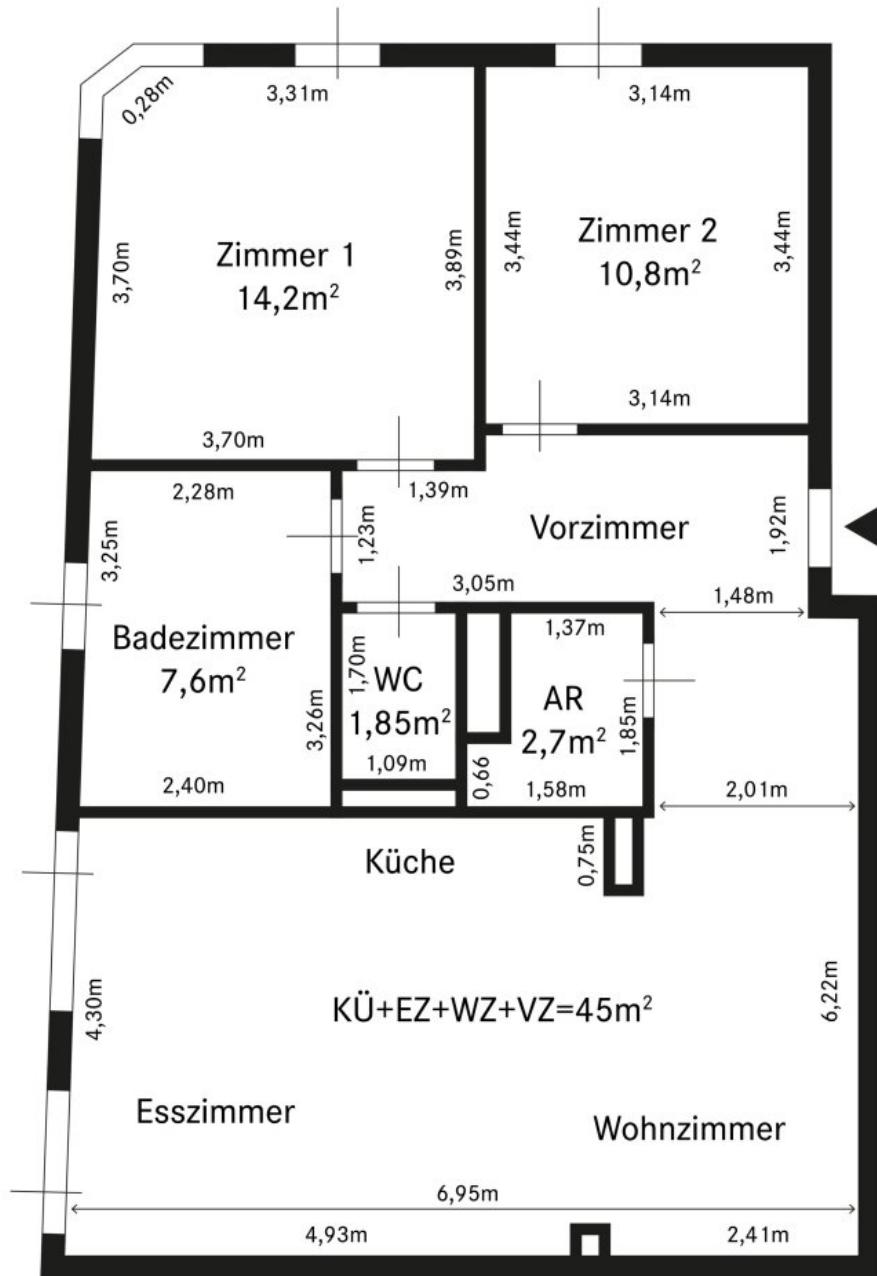
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien











## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Dreizimmerwohnung im ersten Stock bietet Ihnen und Ihrer Familie ein modernes Wohnen im Eigentum zum leistbaren Preis. Das Wohnhaus wurde 2016 auf einem Baurechtsgrund errichtet und verfügt über alle Annehmlichkeiten eines zeitgemäßen Wohnbaus. Das Gebäude liegt in einer begrünten Einfamilienhausgegend in einer verkehrsberuhigten Gasse.

Die Dreizimmerwohnung liegt im zweiten Stockwerk und ist freundlich und hell.

Mit einer großzügigen Fläche von 82 m<sup>2</sup> sind die Zimmer ausreichend groß gestaltet, um einer Familie genügend Platz zu bieten. Die offene große Wohnküche - in Richtung Süd/West ausgerichtet - wurde mit einer Küche mit allen Geräten (Siemens und Bosch) ausgestattet. Die beiden (Schlaf)zimmer haben eine Fläche von je 14,2 m<sup>2</sup> bzw. 10,8m<sup>2</sup>. Weiters verfügt die Wohnung über ein Badezimmer mit großer Dusche und Handtuchtrockner, einem separaten WC sowie einen Abstellraum. Das großzügige, zum Wohnbereich hin offene Vorzimmer - von dem aus alle Räume begehbar sind - bietet genug Platz für Schränke

Die Wohnung ist mit Eichenparkett (geölt) und modernen Fliesen ausgestattet.

Dank der Fußbodenheizung genießen Sie auch an kalten Tagen ein behagliches Wohnklima.

Die Wohnung kann mit einem Personenaufzug barrierefrei erreicht werden. Für Radfahrer steht ein geräumiger Fahrradraum zur Verfügung. Das Kellerabteil bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Ein kleiner Gemeinschaftsgarten steht ebenfalls zur Nutzung durch die Hausbewohner zur Verfügung. Die Gemeinschaftsanlagen werden von einer Hausbetreuungsfirma gepflegt.

Das Wohnhaus wurde auf einem Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg gebaut. Die günstige monatliche Pacht beträgt €100.- . Für den langfristigen Baurechtsvertrag bis ins Jahr 2115 (er wurde 2015 auf 100 Jahre abgeschlossen) gibt es eine Verlängerungsoption. Das Chorherrenstift Klosterneuburg ist ein weithin bekannter Vermieter und Verpächter und als verlässlicher Vertragspartner bekannt.

Die Wohnung ist nur wenige Gehminuten vom Zentrum Klosterneuburgs und der Fußgängerzone entfernt. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus (Haltestelle vor der Tür) und Bahn ermöglicht Ihnen eine stressfreie Anreise in die Wiener Innenstadt.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begeht: Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Dies macht das Leben hier nicht nur praktisch, sondern auch besonders lebenswert.

Viele Sportvereine und Freizeitaktivitäten für Bewohner jedes Alters lassen keine Langeweile aufkommen.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen diese schöne Wohnung persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Wolfgang Schoiswohl**

**Mail:** [wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at](mailto:wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at)

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap