

## **Großartige 3- Zimmer Wohnung im Stadtzentrum | plus Stellplatz | mit Balkon**



**Objektnummer: 585**

**Eine Immobilie von IMMOEKO OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3400 Klosterneuburg  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 97,41 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Keller:</b>           | 4,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.650,00 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.650,00 €           |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.650,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Özge Kocabas**

IMMOEKO e.U  
Kurrentgasse 4/4  
1010 Wien

T 06645245486









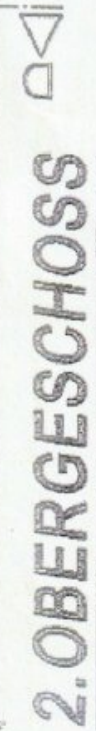












TOP 4 : 97,41 m<sup>2</sup>

BALKON: 4,75 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

**\*\*\*Für einen Besichtigungstermin bitten wir um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen.\*\*\***

**\*\*\*\*Bitte lassen Sie mir gerne vorab ausreichend Detailinformationen über Ihre Person zukommen oder/und schalten Sie Ihr vollständiges Mietprofil für mich frei.\*\*\*\*\***

**Objektadresse:**

**3400 Klosterneuburg, Leopoldstraße 17/4**

**Zimmeraufteilung:**

**Wohnzimmer mit Küche, 2 Schlafzimmer, Vorraum, Bad mit Dusche & Badewanne, WC, Abstellraum, Kellerabteil, Stellplatz Pkw**

**Eckdaten zur Wohnung:**

- **befristeter Mietvertrag (5 Jahre)**
- **Stromkoten** sind nicht in der Miete inkludiert. **Heizkosten sind inkludiert.**
- Mietbeginn ab 01.01.2026. Übergabe erfolgt noch im Dezember 2025.
- **Hochwertige Einbauküche inkl. Geräte vorhanden.**
- Fernwärme
- 2. Stock mit **Lift**
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- **Badezimmer mit Dusche & Badewanne**, Waschmaschinenanschluss vorhanden

- Kellerabteil vorhanden

Einmalkosten (bei MV-Abschluss zu bezahlen):

- **Kaution: 3 BMM**
- keine Mietvertragserrichtungskosten

**Ich freue mich darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.**

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus der regelmäßigen Verbindung.

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes verarbeitet.

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 <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