

**Bestlage Rathausplatz! Unbefristete 3-Zimmer-Wohnung
mit Südloggia und optionalem Garagenplatz**



 GOTTLIEB
PROPERTIES

Objektnummer: 3944

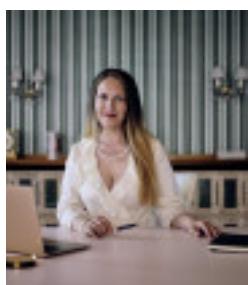
Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Nutzfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Gesamtmiete	1.480,12 €
Kaltmiete (netto)	1.020,00 €
Kaltmiete	1.345,56 €
Betriebskosten:	321,20 €
USt.:	134,56 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



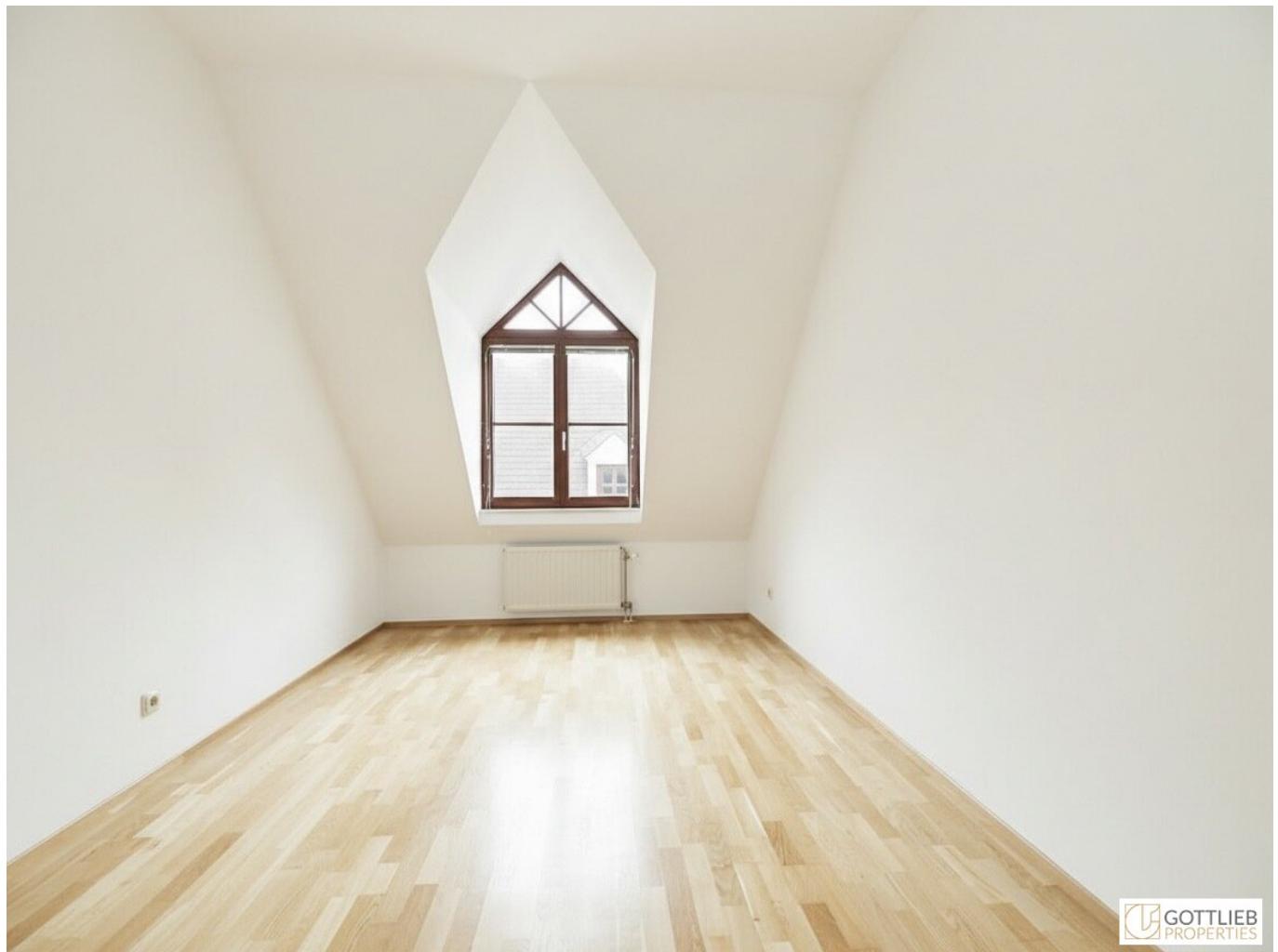
Claudia Haslinger

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

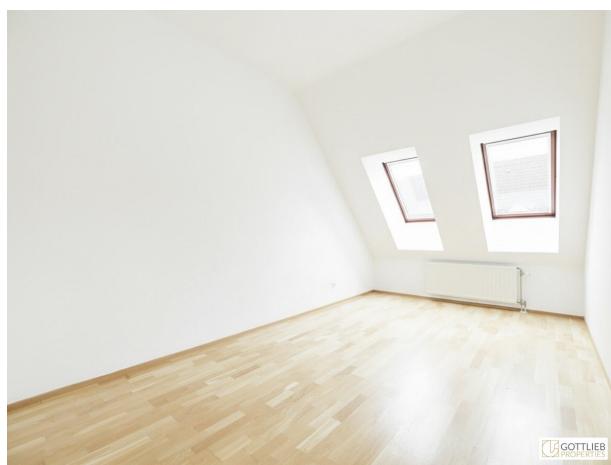


GOTTLIEB
PROPERTIES





GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES

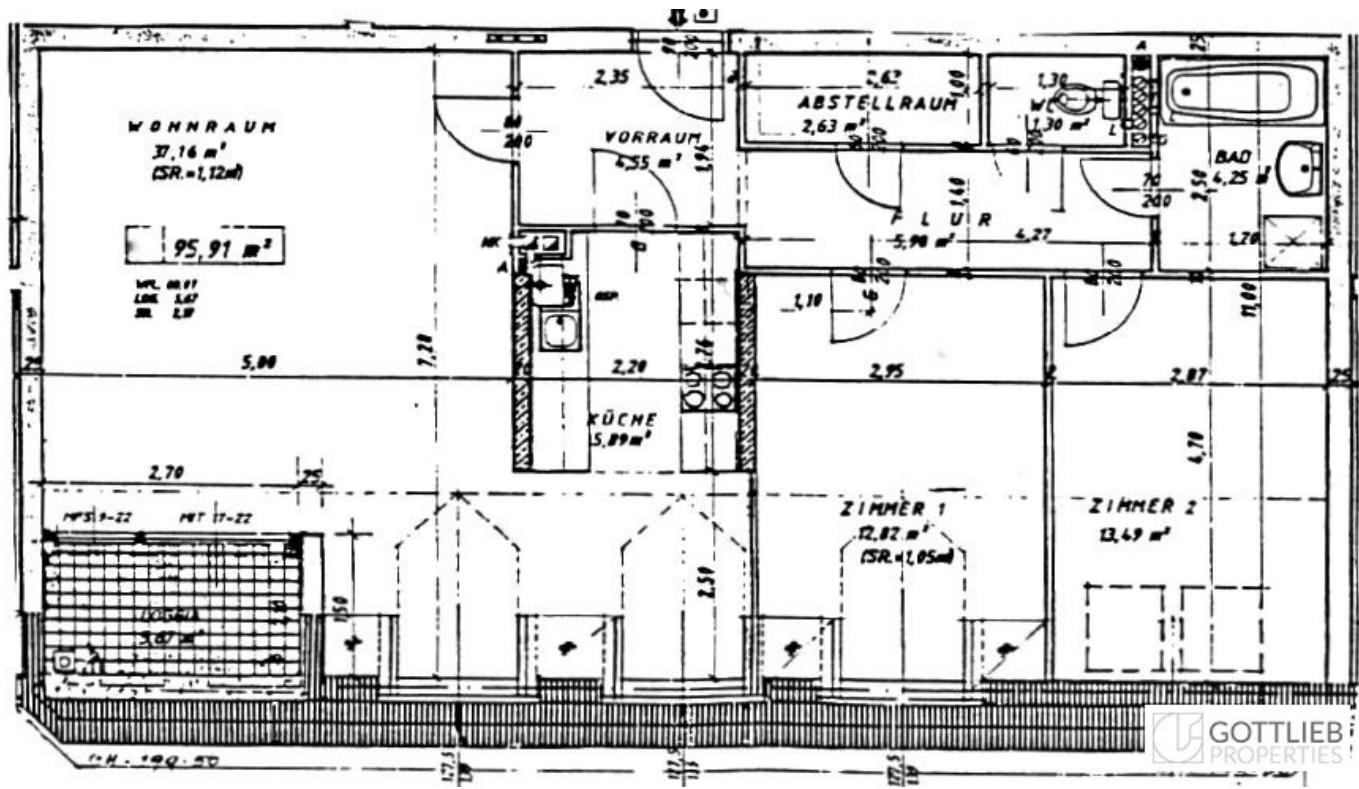




GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe des Klosterneuburger Rathausplatzes und des imposanten Augustiner Chorherrenstifts Klosterneuburg kommt diese großzügig dimensionierte Wohnung mit südseitiger Loggia zur sofortigen unbefristeten Vermietung. Das sich in absoluter Ruhelage befindliche Gebäude liegt verkehrsberuhigt in einer kleinen Seitengasse und dennoch zentral.

Die Wohnung, die sich im zweiten Obergeschoß befindet, erreicht man über das Treppenhaus. Direkt vom Eingangsbereich betritt man den grosszügigen Wohn-Ess-Bereich mit angrenzender Loggia. Die separate, geschmackvolle Küche ist mit Siemens Geräten ausgestattet. Über einen Flur erreicht man das Bad mit Badewanne, die separate Toilette, einen Abstellraum sowie zwei Schlafzimmer. Alle Zimmer sind zur ruhigen Seitengasse hin ausgerichtet.

Der ausgezeichnete Zustand dieser Wohnung, das großzügige Wohnzimmer, die zwei Schlafzimmer sowie eine ruhige, zentrale Lage sprechen für sich selbst und bieten viel Platz für ihre Wohnbedürfnisse.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Ein Garagenplatz kann optional um € 120,00 inklusive USt. pro Monat angemietet werden.

- + Ruhelage mit Stadtblick
- + zweites Obergeschoß
- + ca. 88 m² Wohnfläche
- + ca. 6 m² Südloggia
- + großzügiger Wohnbereich
- + zwei geräumige Schlafzimmer
- + Schrankraum

Ausstattung

- + Gasetagenheizung
- + Tageslicht-Einbauküche mit Geräten der Marke "Siemens"
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Waschmaschinenanschluss
- + separate Toilette
- + hochwertige Vollholz-Parkettböden
- + teilweise Innenjalousien
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet
- + ein Garagenplatz kann optional um € 120,00 inklusive USt. pro Monat angemietet werden**

Verkehrsanbindung

- + Züge der Franz-Josefs-Bahn
- + Bahn-Linien des Verkehrsverbunds Ost-Region (VOR) S40/810, Linie 100, Linie 110/111, S50/110, S40/112, Linie 113
- + Stadtbus-Linien 201, 202, 203, 204
- + Regionalbus-Linien 237, 238, 239, 241, 242, 340, 341/439

Infrastruktur

Diese großzügige, familiäre Wohnung befindet sich im Herzen Klosterneuburgs unweit des Rathausplatzes und des Augustiner Chorherrenstifts. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich der Rathauspark, die Babenbergerhalle sowie die Vinothek des Stifts Klosterneuburg.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Lokale und Restaurants sind ebenso in kurzer Gehdistanz zu erreichen.

Klosterneuburg liegt nur ca. 15 Fahrminuten vom Zentrum Wiens entfernt und hat sich als Stadtgemeinde mit sehr hoher Lebensqualität etabliert. Sie bietet für Jung und Alt eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Eingebettet zwischen Donau, Kahlenberg und Leopoldsberg ist Klosterneuburg eine der schönsten und reizvollsten Wienerwaldgemeinden, die trotz des urbanen Charakters einen hohen Grünanteil besitzt.

150 km Wanderwege und eine Vielzahl an sonstigen Sportmöglichkeiten (Sportzentrum mit Hallenbad, Strand- und Strombad), die nahen Donauauen sowie zahlreiche Kulturveranstaltungen machen Klosterneuburg zu einem lebens- und liebenswerten Ort nahe der Bundeshauptstadt Wien.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <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 <4.500m

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