

Maisonette Wohnung mit 133m², vier Terrassen am Marktplatz Klosterneuburg zur Miete



Einrichtungsbeispiel - KI visualisiert

Objektnummer: 5675/548

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	4
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	2.452,62 €
Kaltmiete (netto)	1.862,00 €
Kaltmiete	2.229,65 €
Betriebskosten:	318,39 €
USt.:	222,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer





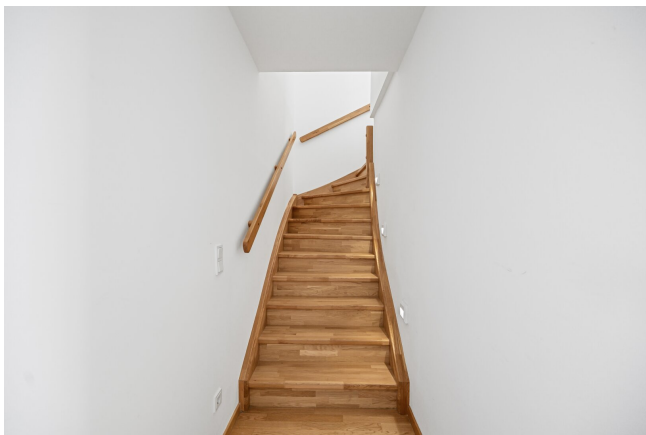








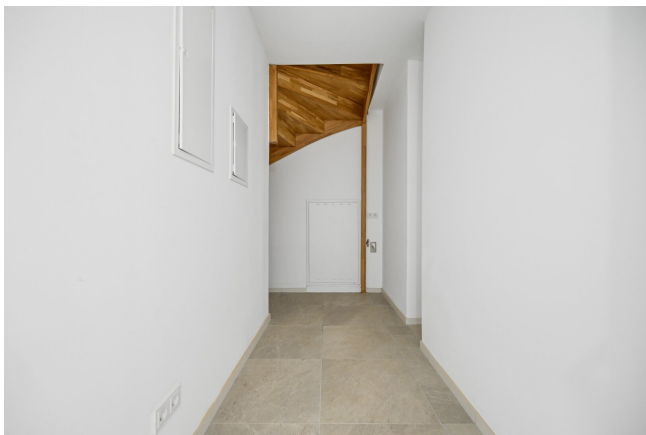




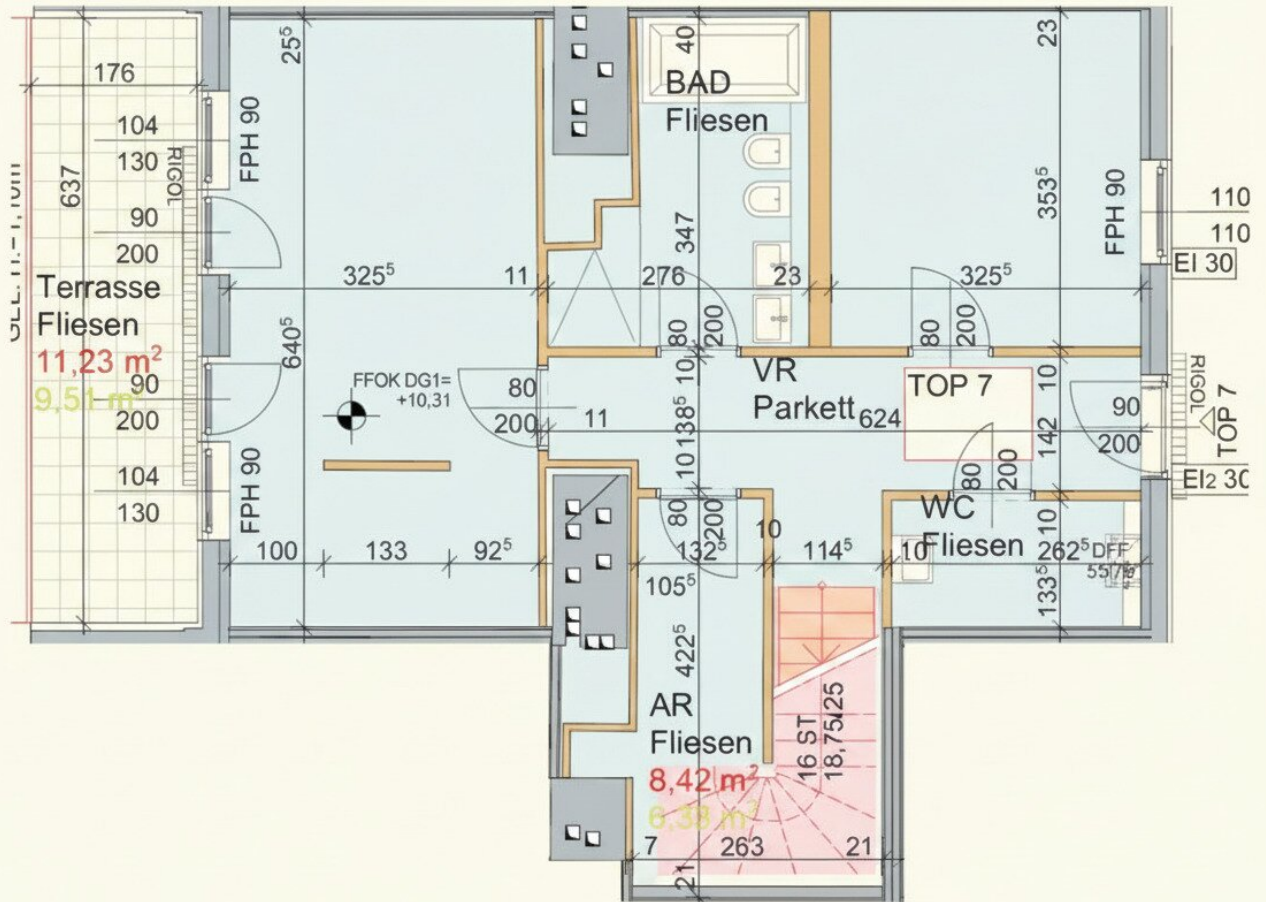


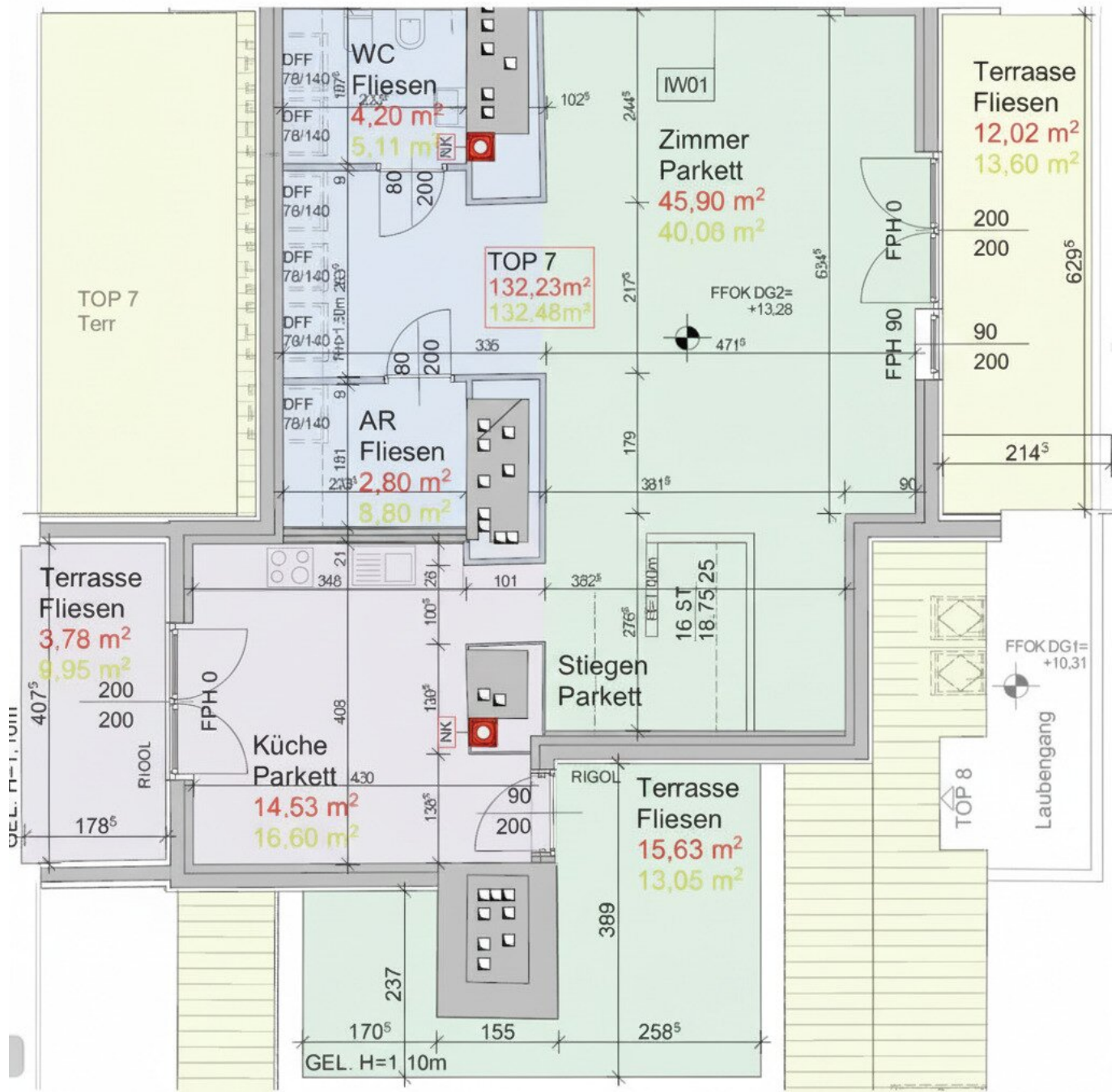






TOP DG 07





Objektbeschreibung

TERRACE RESIDENCE KLOSTERNEUBURG

Signature Living mit Weitblick über Stift, Weinberge und Wien

Zwischen Stadt und Landschaft.

Zwischen Rückzug und Weite.

In erhöhter Lage von Klosterneuburg entfaltet sich diese Maisonette-Wohnung über zwei Ebenen – mit klarer Architektur, großzügigen Außenflächen und einem Ausblick, der weit über den Alltag hinausgeht.

133 m² Wohnfläche.

Vier Terrassen mit insgesamt über 48 m² Außenfläche.

Freier Blick auf das Stift Klosterneuburg, die umliegenden Weinhügel – bis hin nach Wien.

Ein Zuhause mit Charakter.

Und mit Perspektive.

DIE ARCHITEKTUR

Errichtet im Jahr 2018 präsentiert sich die Wohnung in neuwertigem Zustand.

Die Architektur folgt einer klaren, zeitlosen Linie:

offene Räume, großzügige Fensterflächen und eine reduzierte Formensprache.

Innenräume und Außenflächen greifen ineinander –

die Terrassen sind integraler Bestandteil des Wohnkonzepts.

WOHNBEREICH – DAS ZENTRUM

Das Herzstück bildet der Wohn- und Essbereich im Obergeschoss mit großzügigen 45,90 m².

Offen. Weit. Lichtdurchflutet.

Die knapp 3 Meter Raumhöhe im Dachgeschoss verstärken die räumliche Wirkung und

verleihen dem Bereich eine besondere Großzügigkeit.

Kochen, Essen und Wohnen verschmelzen zu einem durchgängigen Raum – klar strukturiert und flexibel nutzbar.

Die Küche (15,53 m²) ist hochwertig integriert und bewusst zurückhaltend gestaltet.

Mehrere Terrassenzugänge erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen fließende Übergänge zwischen innen und außen.

AUSSENÄRÄUME – VIER PERSPEKTIVEN

Vier Terrassen mit folgenden Flächen:

- Terrasse 1 (Erdgeschoss): 11,23 m²
- Terrasse 2 (Obergeschoss): 14,02 m²
- Terrasse 3 (Obergeschoss): 7,18 m²
- Terrasse 4 (Obergeschoss): 15,63 m²

Gesamtfläche Terrassen: 48,06 m²

Der Blick ist dabei konstant präsent:

Stift Klosterneuburg.

Weinhügel.

Horizont bis Wien.

Ein Panorama, das diese Wohnung definiert.

RÜCKZUG UND STRUKTUR – ERDGESCHOSS

- Vorraum: 10,83 m²

- Zimmer 1: 11,52 m²
- Zimmer 2: 20,78 m²
- Badezimmer (Dusche & Badewanne): 6,93 m²
- WC: 3,27 m²
- Abstellraum: 8,42 m²
- Terrasse: 11,23 m²

Ruhig, klar strukturiert und flexibel nutzbar.

OBERGESCHOSS

- Wohn- und Essbereich: 45,90 m²
- Küche: 15,53 m²
- Home Office / Abstellraum: 4,85 m²
- WC: 4,20 m²
- Terrasse 2: 14,02 m²
- Terrasse 3: 7,18 m²
- Terrasse 4: 15,63 m²

Ein Geschoss, das Offenheit und Weitblick in den Mittelpunkt stellt.

AUSSTATTUNG

Die Ausstattung ist hochwertig und auf Komfort ausgelegt:

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Klimageräte in Wohn- und Schlafräumen
- 3-fach verglaste Fenster
- elektronische Außenjalousien
- elektrisch steuerbare Dachflächenfenster
- Parkettböden
- Feinsteinzeug in den Nassbereichen
- Markenarmaturen
- Kellerabteil

LAGE

Klosterneuburg zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im direkten Wiener Umland.

Die Kombination aus Nähe zu Wien, hervorragender Infrastruktur und naturnaher Umgebung schafft eine besonders hohe Lebensqualität.

ZUSAMMENFASSUNG

Wohnfläche: 133 m²

Zimmer: 3

Wohn-/Essbereich: 45,90 m²

Küche: 15,53 m²

Terrassen: 4

Gesamtfläche Terrassen: 48,06 m²

Baujahr: 2018

Zustand: neuwertig

MIETKONDITIONEN

Hauptmietzins:

EUR 1.862,00

- 10% USt. = EUR 2.048,20

Betriebskosten-Akonto:

EUR 318,39

- 10% USt. = EUR 350,23

Verwaltungshonorar:

EUR 49,26

- 10% USt. = EUR 54,19

Parkplatz (verpflichtend):

EUR 120,00

- 20% USt. = EUR 144,00

Gesamtmiete EUR 2.452,62/Monat

zzgl. Parkplatz EUR 120,-(inkl. 20% USt.)

Befristung: 4 Jahre

Kaution

3 Bruttomonatsmieten

Diese Maisonette ist kein klassisches Mietobjekt.

Sie ist ein Zuhause mit Weitblick,

eine Verbindung aus moderner Architektur und Landschaft

und ein Ort, der Ruhe und Offenheit zugleich bietet.

Für Menschen, die bewusst wohnen.

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 <750m

Apotheke <250m

Klinik <4.250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <4.750m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap