

Entzückende Balkonwohnung in zentraler Lage



Objektnummer: 2222/79

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Klosterneuburg
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	980,00 €
Kaltmiete (netto)	645,45 €
Kaltmiete	890,90 €
Betriebskosten:	245,45 €
USt.:	89,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Nicole Brockhaus

B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 206 18-10
H +43 699 12191207

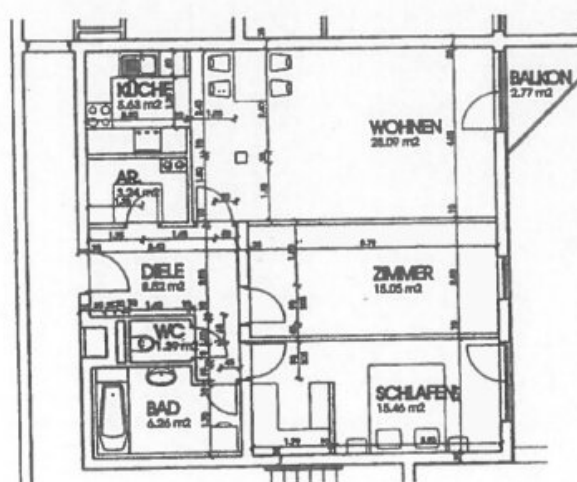
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Plan



WOHNUNGSTYP 2

TOP 4, TOP 6, TOP 11, TOP 16
WOHNFLÄCHE 86,21-86,50m²
M 1:100



Objektbeschreibung

Diese **charmante Wohnung in verkehrsgünstiger Lage von Kritzendorf** sucht neue Mieter. Sie bietet mit ihren **drei Zimmern** eine **großzügige Wohnfläche von ca. 84 m² und einen Balkon mit ca. 2,7 m²**. Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Mehrparteienhauses - ein ideales Wohnambiente für zwei Personen oder eine kleine Familie.

Raumaufteilung

Vom **Vorzimmer** aus kommen Sie in das **großzügige Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Ausgang auf den Balkon** sowie in die **beiden anderen (Schlaf-)Zimmer**. Das **Badezimmer**, die **separate Toilette** als auch der **Abstellraum** sind ebenfalls vom Vorzimmer aus begehbar.

Ein **Kellerabteil** komplettiert das Wohnungsangebot.

Ein Garagenplatz kann optional für € 49,- angemietet werden.

Ausstattungsmerkmale

Die Küche ist mit einem **Backofen**, **Ceranfeld** und **Umluft** sowie einer **Kühl- und Gefrierschrankskombination** und einem **Geschirrspüler** ausgestattet.

Im Badezimmer befinden sich eine **Badewanne**, ein **Waschtisch mit Spiegel** und ein **Waschmaschinenanschluss**.

Im Wohnbereich ist ein **Laminat** verlegt und in den Nassräumen **Fliesen**.

Die **Holzfenster** sind **2fach-verglast** und können mit einer **außenliegenden Jalousie beschattet** werden.

Heizungsart

Die Wohnung wird mittels einer **Gasetagenheizung** beheizt.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- zentrale, verkehrsgünstige Lage
- großzügiges Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf den Balkon
- helle Zimmer

- Badezimmer mit Wanne
- separate Toilette
- Kellerabteil
- gute öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien und Tulln

Lage & Infrastruktur

Klosterneuburg hat sich als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität vor den Toren Wiens etabliert und punktet besonders bei jungen Familien, die sich diesen historischen Ort aufgrund seines vielfältigen Angebotes als Lebensmittelpunkt aussuchen.

Das Wahrzeichen von Klosterneuburg ist das Augustiner Chorherrenstift mit seiner über 900jährigen Geschichte sowie das dazugehörige älteste Weingut Österreichs.

In der Gastronomie ist in Klosterneuburg vor allem die traditionsreiche Heurigenkultur mit zahlreichen Buschenschanken im Zentrum von Klosterneuburg als auch in den Katastralgemeinden hervorzuheben. Weiters bietet die Gastronomie internationale Spezialitäten aus Italien, Frankreich, Griechenland, Asien und Indien bis hin zu modernen Food-Trends wie Bowls an.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte (Interspar, Billa, Hofer, etc.), Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Volks- und Mittelschulen, öffentliches und privates Gymnasium sind mit dem Auto als auch öffentlich gut erreichbar.

Seit über 40 Jahren bietet das einzigartige Sport- und Freizeitzentrum Happyland sowohl Profi-Sportlern als auch Privatpersonen die passenden Rahmenbedingungen. Das Angebot reicht von Fußball und Basketball über Tennis, Schwimmen, Klettern, Eislaufen bis hin zu einem vielfältigen Fitnessprogramm.

Verkehrsanbindung

Der Bahnhof Kritzendorf befindet sich in unmittelbarer Nähe und von dort erreichen Sie Tulln oder Wien bzw. die U-Bahn Heiligenstadt in wenigen Minuten.

Von Klosterneuburg erreichen Sie die Wiener Innenstadt mit dem Auto in ca. 20 Minuten.

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 B&C Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

Kontakt

Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und einen Besichtigungstermin unter 0699-12191207 oder brockhaus@mcimmobilien.at zur Verfügung.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <3.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <3.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <3.000m

Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap