

**YOUR PLACE TO BE - Wohnen im Herzen von
Klosterneuburg - #THE SMART ONE**



Objektnummer: 1226

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1995
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,40 kWh / m² * a
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	676,21 €
Kaltmiete	863,64 €
Betriebskosten:	153,72 €
USt.:	86,36 €
Provisionsangabe:	

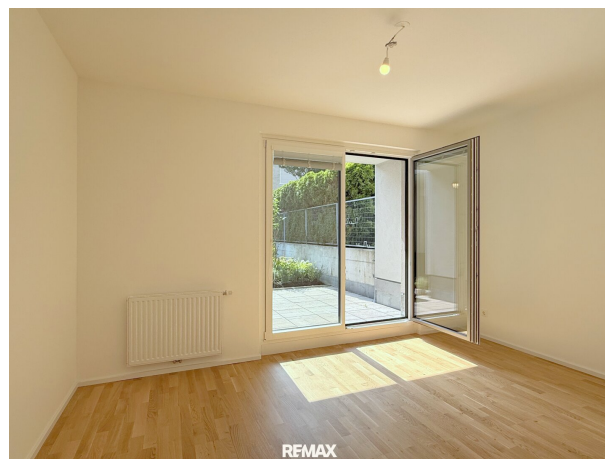
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

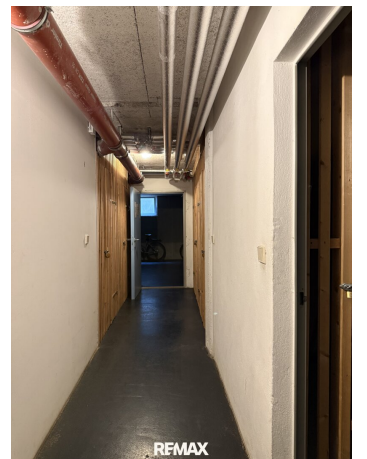


Manuel Deutsch

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25

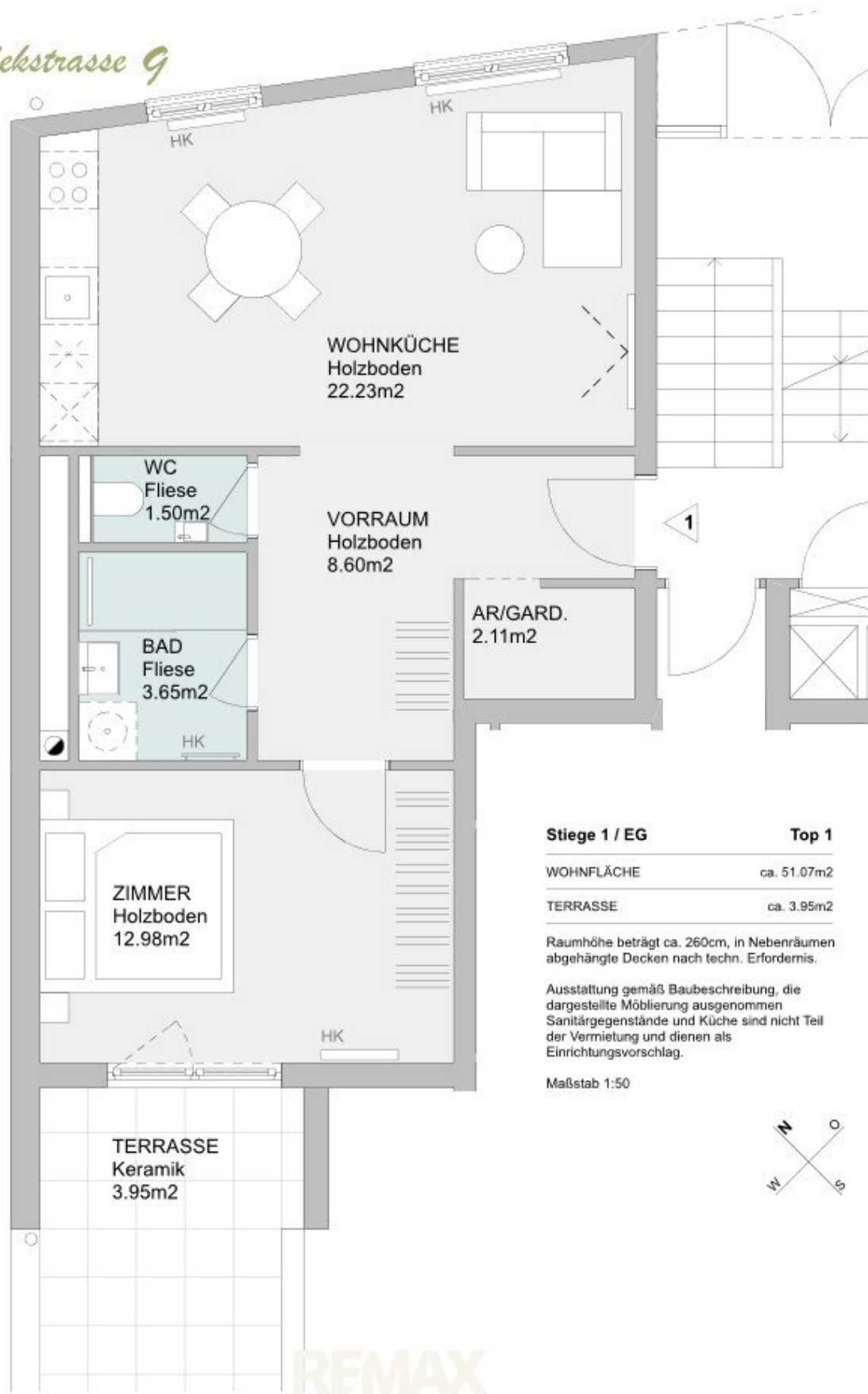








Medekstrasse 9



Stiege 1 / EG

Top 1

WOHNFLÄCHE	ca. 51.07m ²
TERRASSE	ca. 3.95m ²

Raumhöhe beträgt ca. 260cm, in Nebenräumen abgehängte Decken nach techn. Erfordernis.

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung ausgenommen Sanitärgegenstände und Küche sind nicht Teil der Vermietung und dienen als Einrichtungsvorschlag.

Maßstab 1:50



Objektbeschreibung

Kompakt wohnen kann ziemlich großzügig sein – wenn die Aufteilung stimmt.

Diese rund 51 m² große 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss zeigt genau das. 2026 vollständig saniert, modern gestaltet und bereit für ihren ersten Bewohner nach der Sanierung. Und das mitten in Klosterneuburg, **nur rund 200 Meter vom Stadtplatz entfernt.**

Schon der großzügige Vorraum sorgt für ein angenehmes Ankommen und bietet ausreichend Platz für Garderobe und alles, was im Alltag schnell griffbereit sein soll. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Bereiche der Wohnung klar und unkompliziert.

Rechterhand der Wohnbereich verbindet Wohnen, Essen und Kochen in einem offenen Raum. Die neue Küche fügt sich modern in den Raum ein und schafft einen kommunikativen Mittelpunkt – großzügig genug für gemeinsame Abende und gleichzeitig angenehm kompakt für den Alltag.

Linkerhand bietet das separate Schlafzimmer einen ruhigen Rückzugsort und hält noch ein besonderes Extra bereit: Von hier gelangen Sie direkt auf die rund 4 m² große Terrasse. Tür auf, Kaffee mitnehmen und kurz draußen sitzen – gerade bei einer Wohnung mitten in der Stadt ein kleines Stück Freiraum, das man schnell nicht mehr missen möchte.

Auch der Rest der Wohnung ist clever gelöst. Das moderne Badezimmer verfügt über eine Dusche, das WC ist separat angeordnet und ein eigener Abstellraum schafft wertvollen Stauraum innerhalb der Wohnung. Ein zusätzliches Kellerabteil gehört ebenfalls dazu.

Neue Holzböden verleihen den Wohnräumen Wärme, Fliesen sorgen in den entsprechenden Bereichen für Alltagstauglichkeit. Beheizt wird mittels Fernwärme.

Und dann wäre da noch ein Argument, das im täglichen Leben wahrscheinlich mindestens genauso viel zählt wie die Wohnung selbst: **die Lage.**

Nur rund 200 Meter trennen Sie vom Klosterneuburger Stadtplatz. Einkaufen, schnell zum Bäcker, zur Apotheke, zum Arzt, zur Bank oder spontan auf einen Kaffee – vieles lässt sich hier einfach zu Fuß erledigen. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist komfortabel: Busverbindungen befinden sich nur wenige Schritte entfernt und die S-Bahn erreichen Sie nach rund 600 Metern.

Das Auto darf also durchaus öfter stehen bleiben. Wer dennoch einen Stellplatz benötigt, kann je nach Verfügbarkeit einen Staplerplatz um € 90,– monatlich oder einen regulären Garagenplatz um € 110,– monatlich anmieten.

THE SMART ONE ist damit genau richtig für Singles oder Paare, die zentral wohnen, auf ein separates Schlafzimmer nicht verzichten und ihre Quadratmeter lieber gut genutzt als einfach nur groß haben möchten.

Vielleicht ist genau das Ihr **PLACE TO BE**.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 950,--

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.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 30.09.2026: Statt € 490,-- bis Ende September kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at