Gartenmaisonette in absoluter Ruhelage – 141 m² Wohnfläche, Eigengarten, Terrasse, Balkon und Garage



Objektnummer: 5756

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,40 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	115,00 m²
Keller:	7,75 m²
Heizwärmebedarf:	A++ 15,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,49
Gesamtmiete	2.859,22 €
Kaltmiete (netto)	2.224,91 €
Kaltmiete	2.599,29 €
Betriebskosten:	374,38 €
USt.:	259,93 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner




KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER




KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

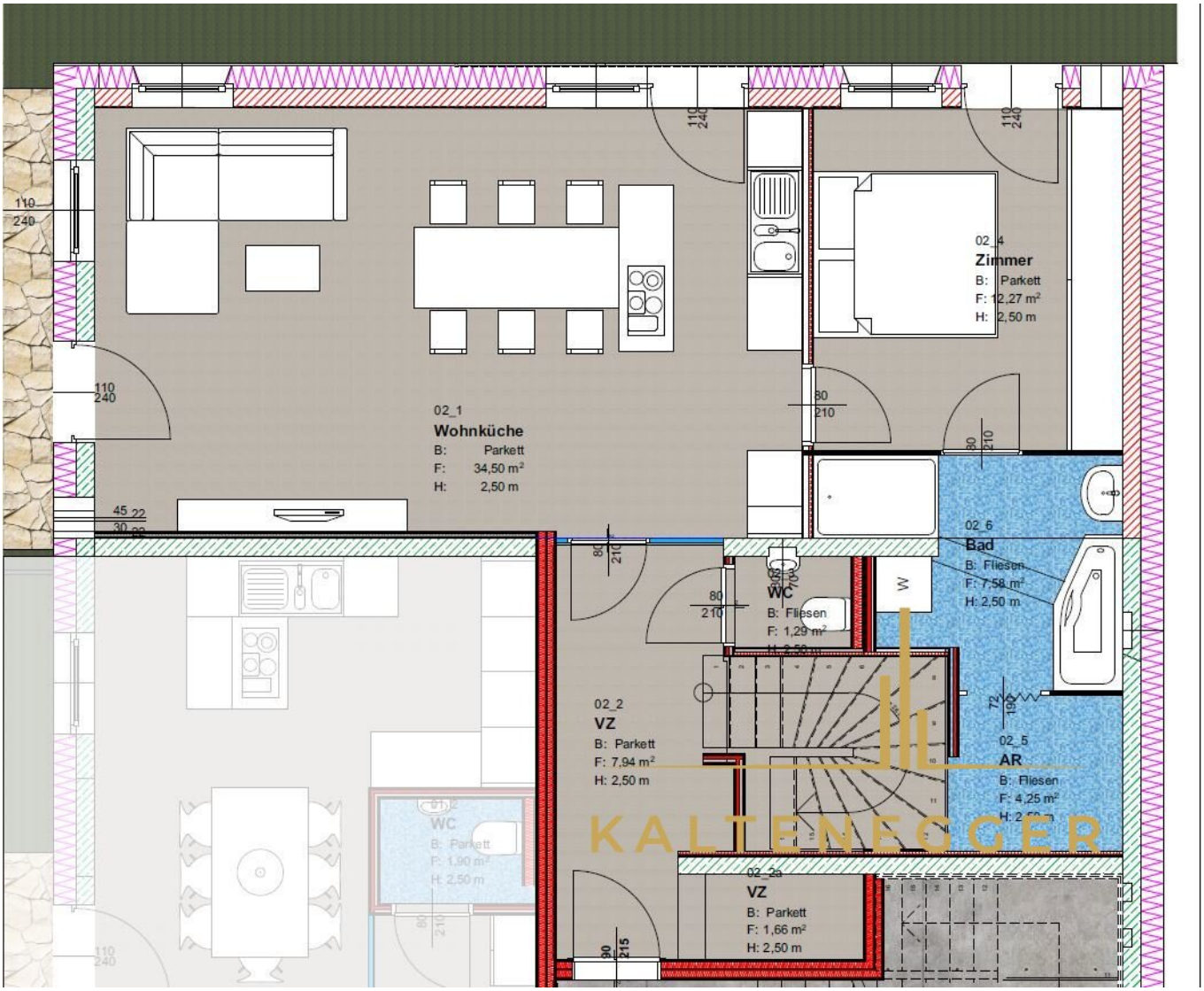

KALTENEGGER

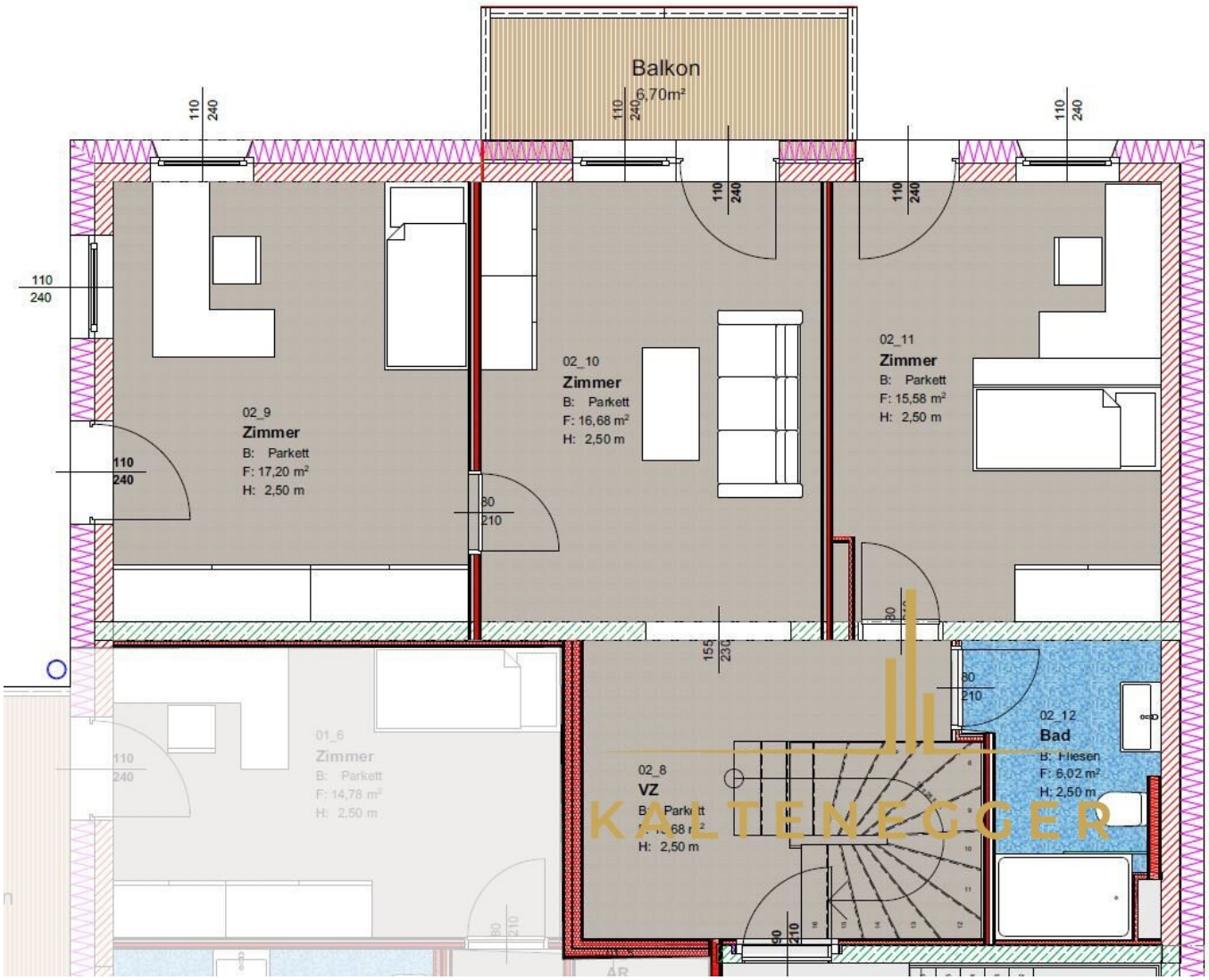

KALTENEGGER





KALTENEGGER


02_1
Wohnküche
B: Parkett
F: 34,50 m²
H: 2,50 m
02_4
Zimmer
B: Parkett
F: 12,27 m²
H: 2,50 m
02_6
Bad
B: Fliesen
F: 7,58 m²
H: 2,50 m
02_3
WC
B: Fliesen
F: 1,29 m²
02_2
VZ
B: Parkett
F: 7,94 m²
H: 2,50 m
02_5
AR
B: Fliesen
F: 4,25 m²
02_2a
VZ
B: Parkett
F: 1,66 m²
H: 2,50 m
WC
B: Parkett
F: 1,90 m²
H: 2,50 m
KALTENEGGER


Balkon
6,70m²
02_9
Zimmer
B: Parkett
F: 17,20 m²
H: 2,50 m
02_10
Zimmer
B: Parkett
F: 16,68 m²
H: 2,50 m
02_11
Zimmer
B: Parkett
F: 15,58 m²
H: 2,50 m
01_6
Zimmer
B: Parkett
F: 14,78 m²
H: 2,50 m
02_8
VZ
H: 2,50 m
02_12
Bad
F: 6,02 m²
H: 2,50 m
KALTENEGGER


KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Viel Licht, großzügige Außenflächen und eine durchdachte Raumaufteilung: Diese Gartenmaisonette in der Raphael Donnergasse bietet ein angenehmes Zuhause auf zwei Ebenen.

Das Passiv PLUS Haus mit nur vier Wohneinheiten verbindet klare Architektur mit moderner Haustechnik und bester Verkehrsanbindung.

DIE HIGHLIGHTS

? **141,4 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen

? **115 m² Eigengarten**

? **19,55 m² Terrasse** und **6,70 m² Balkon**

? **Wohnküche und vier weitere Zimmer**

? **Zwei Badezimmer** und ein separates WC

? **Deckenheizung und Kühlung** mit Einzelraumregelung

? **Wohnraumlüftung und Photovoltaikanlage**

? **Barrierefrei erreichbare Wohnung**

? **Kellerabteil**

Bei Bedarf kann ein Garagenstellplatz um € 100,– monatlich zuzüglich Betriebskosten und 20 % USt. angemietet werden.

ERDGESCHOSS | WOHNEN MIT GARTENZUGANG

Die Wohnküche öffnet sich über die Terrasse zum Eigengarten und lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten und entspannten Stunden im Freien ein. Auch das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Ausgang in den Garten.

Die Raumaufteilung:

- Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und zum Eigengarten

- Schlafzimmer mit Gartenausgang
- Vorzimmer mit Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates WC mit Handwaschbecken

Über die Treppe im Vorzimmer gelangen Sie in das Obergeschoss.

OBERGESCHOSS | PLATZ FÜR FAMILIE UND HOMEOFFICE

Drei getrennt begehbare Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Die Raumaufteilung:

- Drei getrennt begehbare Zimmer
- Vorzimmer mit zweitem separatem Wohnungseingang
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Balkon mit 6,70 m²

AUSSTATTUNG | ANGENEHMES WOHNKLIMA

Die **Deckenheizung und Kühlung mit Einzelraumregelung** ermöglichen eine individuelle Temperaturanpassung. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine **Wohnraumlüftung** und eine **Photovoltaikanlage am Haus**.

Ein Garagenplatz und ein Kellerabteil stehen ebenfalls zur Verfügung.

MONATLICHE VERBRAUCHSKOSTEN

Die monatlichen Akontozahlungen für Heizung und Wasser betragen:

Heizkosten: € 49,45 netto

Warmwasser: € 29,49 netto

Kaltwasser: € 40,00 netto

Gesamt: € 118,94 netto pro Monat

Alle Beträge verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

DIE LAGE | RUHIG UND GUT ANGEBUNDEN

Die Raphael Donnergasse verbindet **absolute Ruhelage mit bester Verkehrsanbindung**. Der Stadtbus hält direkt vor der Tür und bietet eine direkte Verbindung zum Bahnhof Kierling mit einer Fahrzeit von rund sechs Minuten.

Im Umkreis von etwa 500 Metern befinden sich Schulen, ein Gymnasium, eine Musikschule, ein Supermarkt und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis liegt vor.

HWB-ref: 15 kWh/(m²·a)

Angegebene Energieeffizienzklasse: A++

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.