| BLICK AUF DIE WEINBERGE | MIT STELLPLATZ | 3.STOCK | SÜD-WEST-SEITIG |



Objektnummer: 1170073

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weidlinger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Wohnfläche:	42,18 m²
Heizwärmebedarf:	93,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,78
Gesamtmiete	649,00 €
Kaltmiete (netto)	523,65 €
Kaltmiete	649,00 €
Betriebskosten:	125,35 €

Infos zu Preis:

Warmwasser 25,94 € Heizung 33,54 €

Provisionsangabe:

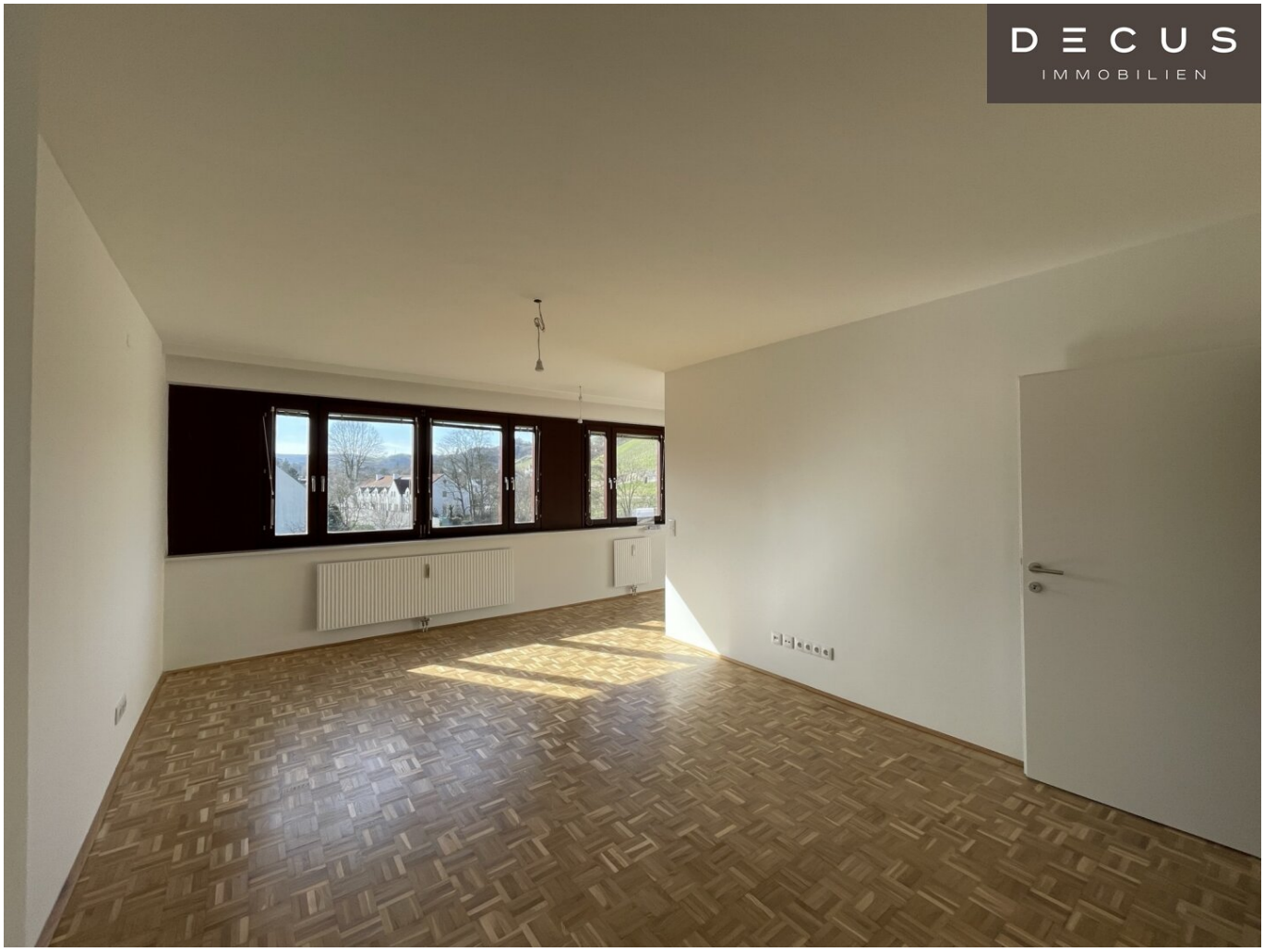
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

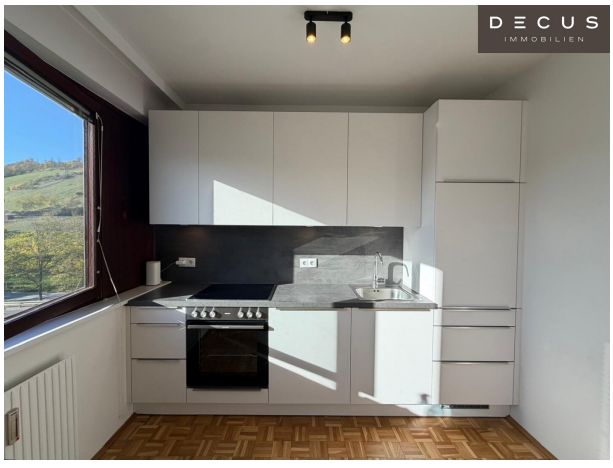


Nikolaus Karigl

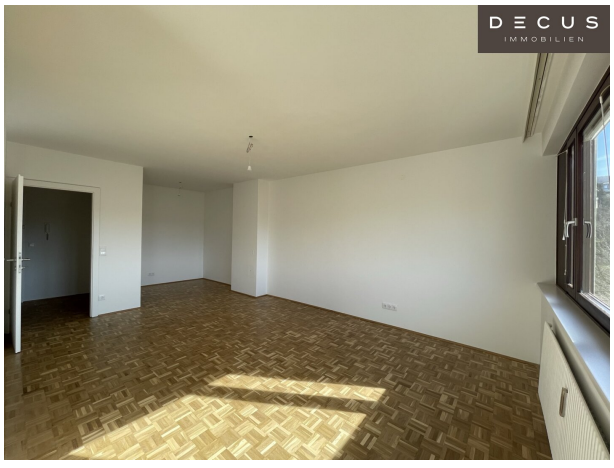
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien







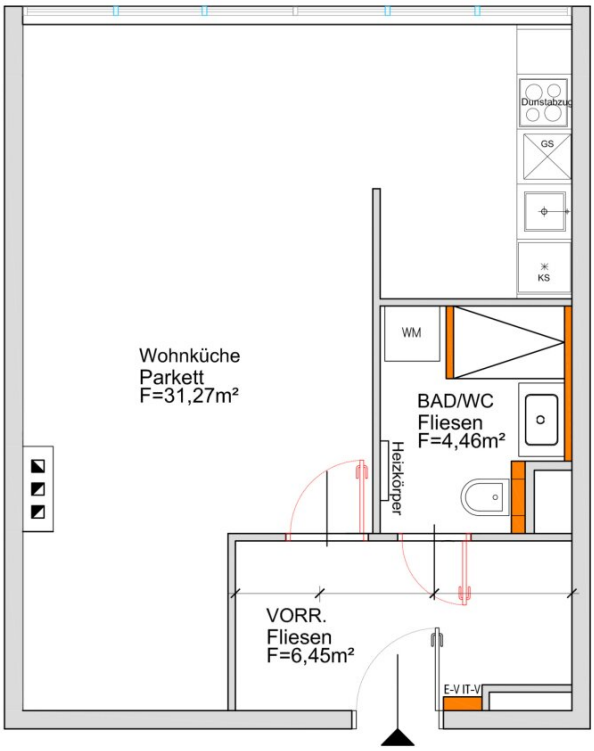











Dunstabzug
GS
KS
WM
Wohnküche
Parkett
F=31,27m²
BAD/WC
Fliesen
F=4,46m²
Heizkörper
VORR.
Fliesen
F=6,45m²
E-V IT-V

Objektbeschreibung

Sonnige 1-Zimmer-Wohnung mit Weinbergblick in Klosterneuburg

- ca. 43 m² Wohnfläche
- Schöner Blick auf die Weinberge
- Küche inkl. Geräten und Geschirrspüler
- Sonnig dank Süd-West-Ausrichtung
- Überdachter Stellplatz inklusive
- Hofer und Bäckerei in unmittelbarer Nähe

Diese 1-Zimmer-Wohnung liegt in Klosterneuburg, in unmittelbarer Nähe zu Wien. Sie befindet sich im 3. Stock (mit Lift) eines gepflegten Hauses und bietet einen schönen Blick auf die umliegenden Weinberge. Die Wohnung wurde 2023 saniert und eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Der Wohnraum ist großzügig geschnitten und erhält durch die großen Fenster und die Süd-West-Ausrichtung viel Tageslicht. Im Zuge der Sanierung wurden der Parkettboden überarbeitet und das Badezimmer erneuert. Das Bad ist mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Küche ist mit Geräten inklusive Geschirrspüler ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum.

Lage und Infrastruktur: Grünflächen und Weinberge liegen direkt vor der Haustür und laden zum Spazierengehen und Laufen ein. Ein Hofer und eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Bushaltestelle für den Stadtbus bzw. den Bus nach Heiligenstadt ist in 5 Gehminuten erreichbar. In rund 10 Gehminuten sind Spar, Apotheke sowie der Bahnhof Klosterneuburg-Weidling erreichbar, von wo auch Busse abfahren. Die Wohnung verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an Wien.

Kosten: Die Miete beträgt € 649 pro Monat. Dazu kommt ein monatliches Akonto für Wasser und Heizung von € 59,48 inkl. USt. (Gas-Etagenheizung).

Verfügbarkeit: Bezugsfertig ab 1. Dezember.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap