Helle 3-Zimmer-Wohnung | Garagenstellplatz inkludiert | Busstation vor der Haustüre



Objektnummer: 567

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Martinstraße 90-92
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Gesamtmiete	999,66 €
Kaltmiete (netto)	885,00 €
Kaltmiete	989,24 €
Betriebskosten:	104,24 €
USt.:	10,42 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner








Manolo's & Slippers
Creams
Brushes













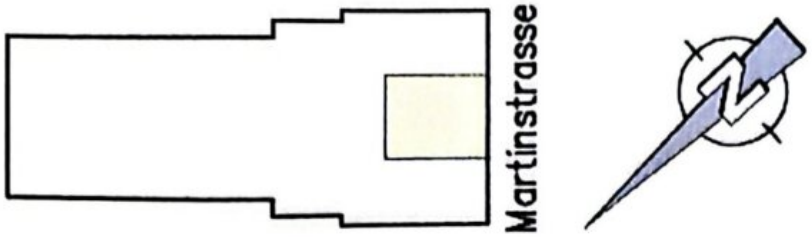

22
23



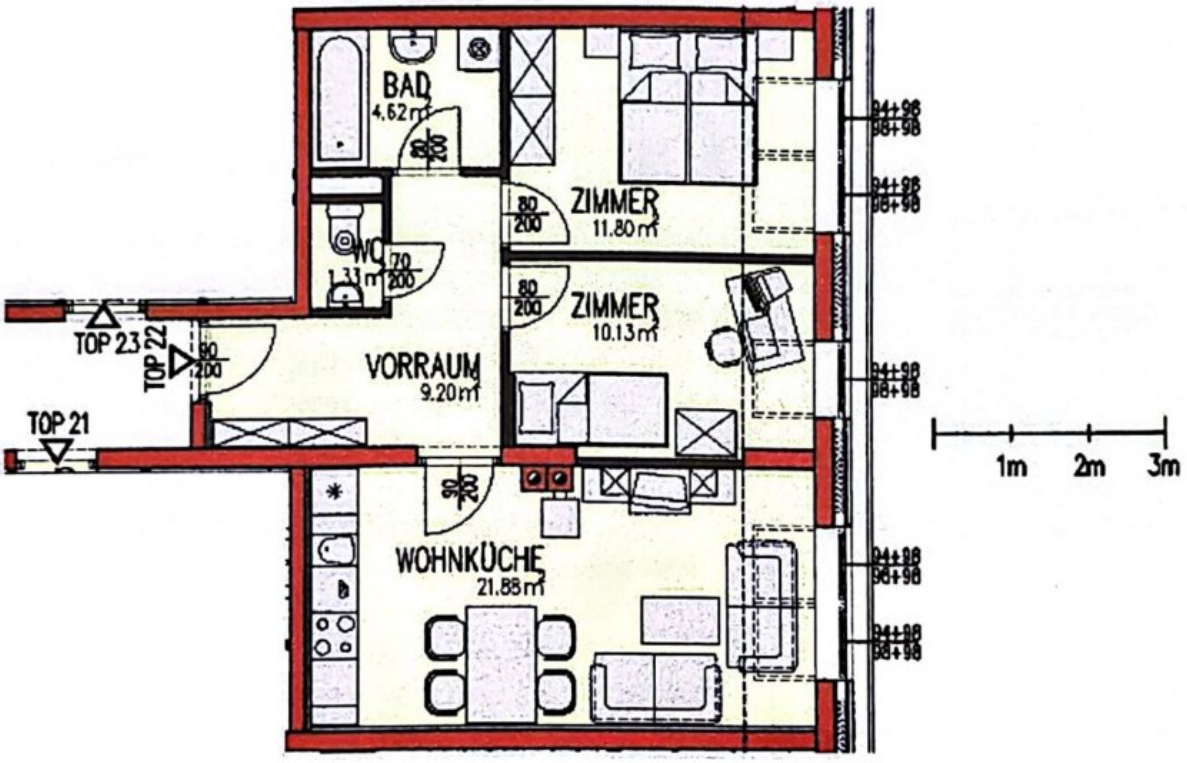








Bei der Einrichtung der Wohnung handelt es sich um einen Vorschlag ! Änderungen vorbehalten



Top: 22
Wohnnutzfläche: 58.96

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Objekt ab sofort zur MIETE an:

Äußerst gepflegte, helle 3-Zimmer-Wohnung in Klosterneuburg in sehr guter Lage

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in diesem hellen, gepflegten Objekt im **2. Stock mit Lift** in einem 2005 erbauten Neubau in angenehmer Wohnlage in Klosterneuburg. Die Wohnung überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung, einem schönen Ausblick, guter Anbindung und einem Garagenstellplatz.

Mit unserem **3D-Rundgang** können Sie die Wohnung bereits vorab virtuell erkunden – sehen Sie sich gerne in aller Ruhe um: **>> 3D-Rundgang <<**

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- Vorzimmer mit Platz für eine Garderobe
- Wohnzimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche und schönem Ausblick
- Schlafzimmer mit ca. 12 m²
- Kinderzimmer/Büro mit ca. 10 m²
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Kellerabteil mit ca. 5 m²

- Garagenstellplatz

Das **Vorzimmer** bietet ausreichend Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Die Wohnung ist **barrierefrei erreichbar** – sowohl vom Hauseingang als auch von der Garage – und überzeugt durch eine praktische, zentrale Raumaufteilung.

In Eingangsnähe befinden sich das separate **WC mit Handwaschbecken** sowie das **Badezimmer**, das mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Das Herzstück der Wohnung bildet das gut geschnittene **Wohnzimmer**, das ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet. Die integrierte, **modern gestaltete Küche** fügt sich harmonisch in den Raum ein und überzeugt mit einer vollständigen Ausstattung.

Über das Vorzimmer gelangen Sie in das **Schlafzimmer** mit rund 12 m². Ein weiteres Zimmer mit etwas mehr als 10 m² bietet sich je nach Bedarf als **Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro** an.

Beheizt wird das Objekt mittels **Gaszentralheizung**.

Die monatliche Miete inkl. USt. und Betriebskosten beläuft sich auf € 999,66. Hinzu kommen aktuell günstige € 92,78 für die Heizung und Warmwasser. Ein Garagenstellplatz ist in der Miete inkludiert.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Wohnhaus verfügt über ein zur Wohnung gehörendes **Kellerabteil mit rund 5 m²**.

Die Wohnung befindet sich in der **Martinstraße 90–92** in Klosterneuburg. Die Lage verbindet angenehmes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit des Ortszentrums und einer praktischen öffentlichen Verkehrsanbindung.

Diese ist besonders komfortabel, denn eine Bushaltestelle befindet sich praktisch direkt vor der Haustüre. Hier verkehren unter anderem der Klosterneuburger **Stadtbus 1** sowie die Regionalbuslinie **403**. Über den Stadtbus erreichen Sie unter anderem den Stadtplatz und den Bahnhof Klosterneuburg-Kierling. Von dort bestehen mit der **S-Bahn-Linie S40** Verbindungen

zB in Richtung Wien Franz-Josefs-Bahnhof, Spittelau, Heiligenstadt, Tulln und St. Pölten. Zusätzlich verbindet auch die Regionalbuslinie **400** Klosterneuburg-Kierling mit Wien-Heiligenstadt.

Auch die **Nahversorgung** ist bestens gewährleistet: Ein **INTERSPAR** befindet sich in der nahegelegenen Albrechtstraße. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie im Klosterneuburger Stadtgebiet. Das Zentrum rund um den **Stadtplatz und Rathausplatz** bietet darüber hinaus zahlreiche Geschäfte, Cafés und Gastronomiebetriebe.

Auch das Freizeitangebot kann sich sehen lassen: Das **Stift Klosterneuburg** mit seiner historischen Anlage zählt zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten der Stadt. Für sportliche Aktivitäten und Erholung stehen unter anderem das **Freizeitzentrum Happyland**, der **Aupark** und das **Strandbad Klosterneuburg** zur Verfügung.

INTERESSIERT?

Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform, wir beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!

Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.025m
Apotheke <1.325m
Klinik <2.625m
Krankenhaus <1.550m

Kinder & Schulen
Schule <975m
Kindergarten <825m

Universität <3.900m
Höhere Schule <8.300m

Nahversorgung
Supermarkt <375m
Bäckerei <650m
Einkaufszentrum <5.575m

Sonstige
Bank <1.400m
Geldautomat <1.400m
Post <2.075m
Polizei <2.075m

Verkehr
Bus <50m
Straßenbahn <6.375m
U-Bahn <8.800m
Bahnhof <600m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap