Wohnen im Lessingschlössel: Einzigartiges Loft mit Terrasse und Parkplatz



Objektnummer: 2222/97

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	111,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	12,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 97,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Gesamtmiete	1.260,06 €
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.236,42 €
Betriebskosten:	236,42 €
USt.:	23,64 €

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











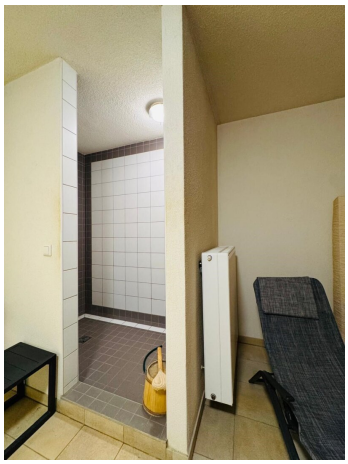




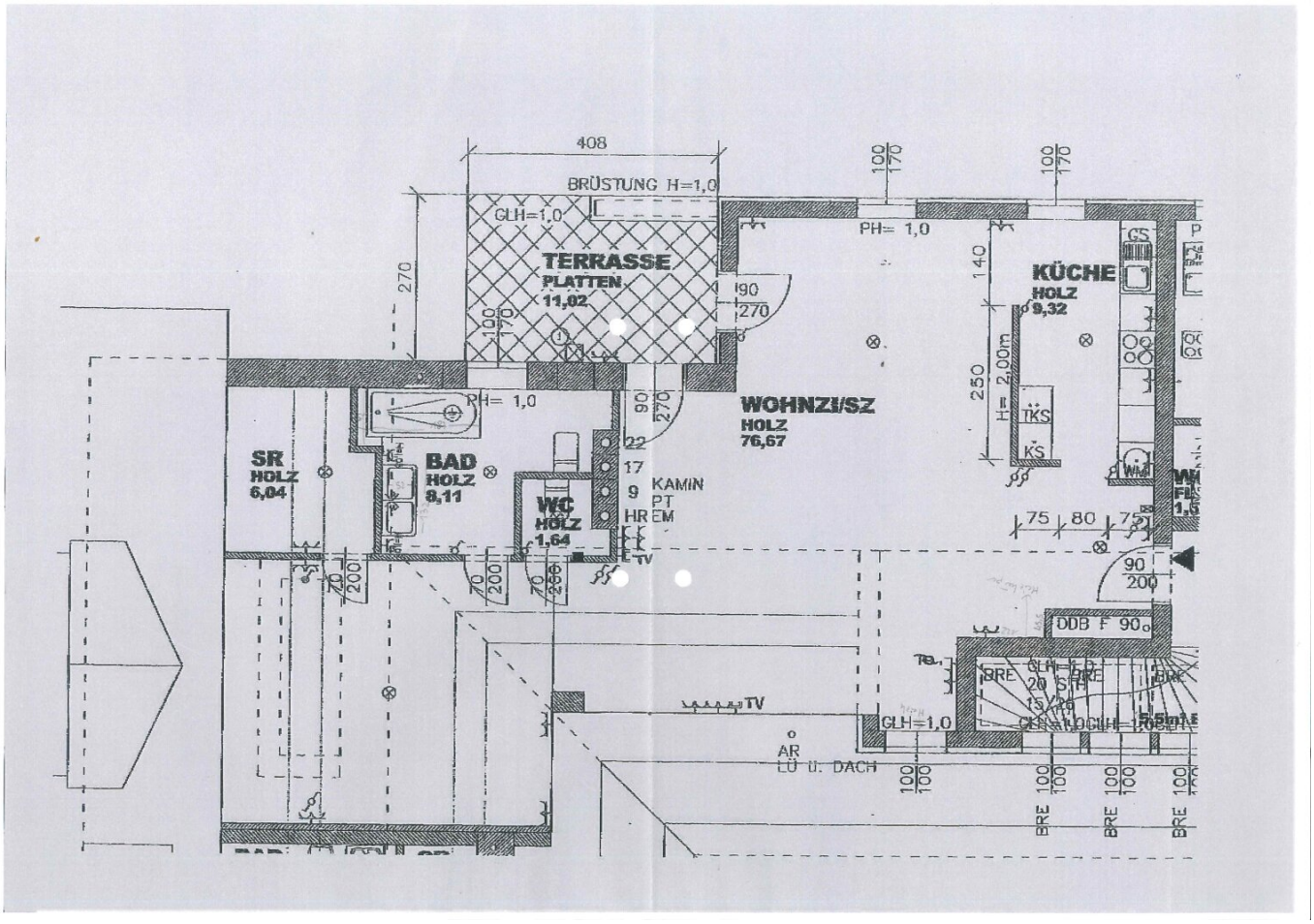









9
10


408
BRÜSTUNG H=1,0
GLH=1,0
TERRASSE
PLATTEN
11,02
270
100
170
PH= 1,0
WOHNZI/SZ
HOLZ
76,67
90
270
KÜCHE
HOLZ
9,32
140
250
H= 2,00m
TKS
KS
GS
SR
HOLZ
6,04
BAD
HOLZ
8,11
WC
HOLZ
1,64
22
17
9
KAMIN
PT
HR EM
TV
75
80
75
90
200
DDB F 90°
BRE
20
15
GLH=1,0
AR
LÜ U. DACH
BRE
BRE
BRE

Objektbeschreibung

Im **stilvoll sanierten Lessingschlössel** (Baujahr 1980 - Sanierung 2001) sucht diese **moderne Loft-Wohnung im Dachgeschoss (mit Lift)** neue Mieter. Die **Wohnfläche beträgt ca. 100m²** und die **sonnige Terrasse** bietet eine **großzügige Fläche von ca. 11m²**. Ein **Parkplatz** und auch eine **Sauna** im Haus komplettieren das Wohnangebot.

Bereits das stilvolle Entree des Lessingschlössels vermittelt ein Jahrhundertwende-Ambiente zum Wohlfühlen und umgeben von Grünflächen bietet die Lage ein ruhiges Wohnen.

Räumlichkeiten

Vom **Eingangsbereich** aus gelangen Sie gleich in das **großzügige Wohn-Esszimmer mit offener Küche** und **direktem Zugang auf die sonnige Terrasse**. Der **Schlafbereich** ist durch die Dachschräge optisch etwas abgetrennt und befindet sich im hinteren Bereich des Lofts - es könnte bei Bedarf auch abgetrennt werden. Ein **modernes Badezimmer mit Wanne und Fenster**, eine **separate Toilette**, ein **geräumiger Abstellraum** sowie ein **großes Kellerabteil** komplettieren das Wohnungsangebot.

Die genauen Quadratmeterangaben entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Plan. Bitte beachten Sie, dass im Plan die Trennwand zur Küche in Richtung Fenster nicht durchgehend eingezeichnet ist - in der Realität geht sie jedoch bis zum Fenster.

Ausstattung

Die **neuwertige DAN-Küche**, die sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt, ist mit **Marken-Elektrogeräten** ausgestattet: der Backofen, das Ceranfeld und die Dunstabzugshaube von **SIEMENS** sowie auch der Geschirrspüler, die Kühlschrank-Gefrierkombi von **AEG** und die Mikrowelle von **SILVA**.

Das Badezimmer (mit Fenster) ist mit einer Wanne, einem Doppelwaschbecken, einer breiten Handtuchwärmer-Heizung und einem Waschmaschinenanschluss inkl. Maschine ausgestattet.

Im Wohnbereich ist ein **hochwertiger Fischgrät-Parkett** verlegt und in den Nassräumen **moderne, großformatige Fliesen**.

Die **Kunststofffenster** sind **3fach verglast** und die **Türen befinden sich in einem guten Zustand**.

Elektrische Außenjalousien sorgen auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima.

Beheizung

Die Beheizung erfolgt über eine **Gas-Zentralheizung mittels Radiatoren**.

Es gibt die **Möglichkeit einen Schwedenofen anzuschließen**.

Gemeinschaftseinrichtungen

Den Hausbewohnern stehen ein **gepflegter Saunabereich mit Dusche**, eine **Waschküche** und ein **Fahrrad- und Kinderwagenraum** zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Highlights der Immobilie

- großzügiges Raumkonzept

- südseitige Terrasse

- moderne, offene Küche

- großes Bad mit Fenster

- PKW-Abstellplatz vor dem Haus

- geräumiges Kellerabteil

- Sauna mit Schwalldusche zur Mitbenützung

- Waschküche und Fahrradabstellraum

- sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur

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 Chorherrnstift mit seiner über 900jährigen Geschichte sowie das dazugehörige älteste Weingut Österreichs. Zu Ehren des Gründers des Stifts, dem Hl. Leopold, findet jedes Jahr im November das Leopoldifest statt, das mittlerweile weit über Klosterneuburg hinaus bekannt ist und zahlreiche Besucher begeistert. Weiters bietet auch die Oper Klosterneuburg jeder Jahr einen exquisiten Kulturgenuss.

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 (Pennymarkt, 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

In unmittelbarer Gehnähe befindet sich eine Busstationen in Richtung Bahnhof Kierling und weiter nach Wien Heiligenstadt sowie Maria Gugging in Richtung Tulln.

Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Stadtgrenze von Wien sowie andere Destinationen.

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.

Die Kombination aus der ruhigen Umgebung des Lessingschlössels und der Nähe zum Stadtzentrum bietet eine attraktive Wohnsituation.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap