# Exklusiv sanierte 2-Zimmer-Wohnung inkl. Stellplatz mit großzügiger Südterrasse in ruhiger Grünlage von Klosterneuburg




**Objektnummer: 7311/849**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3400 Klosterneuburg |
| **Baujahr:** | 1974 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 66,33 m² |
| **Nutzfläche:** | 66,33 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 94,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,51 |
| **Kaufpreis:** | 399.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 270,00 € |
| **USt.:** | 27,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Pauline Tertilt**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

T 00436706577975
H 00436706577975







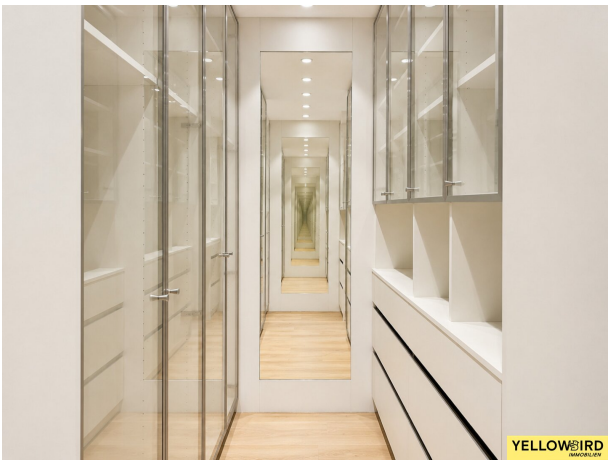













SIEMENS
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN


YELLOWBIRD

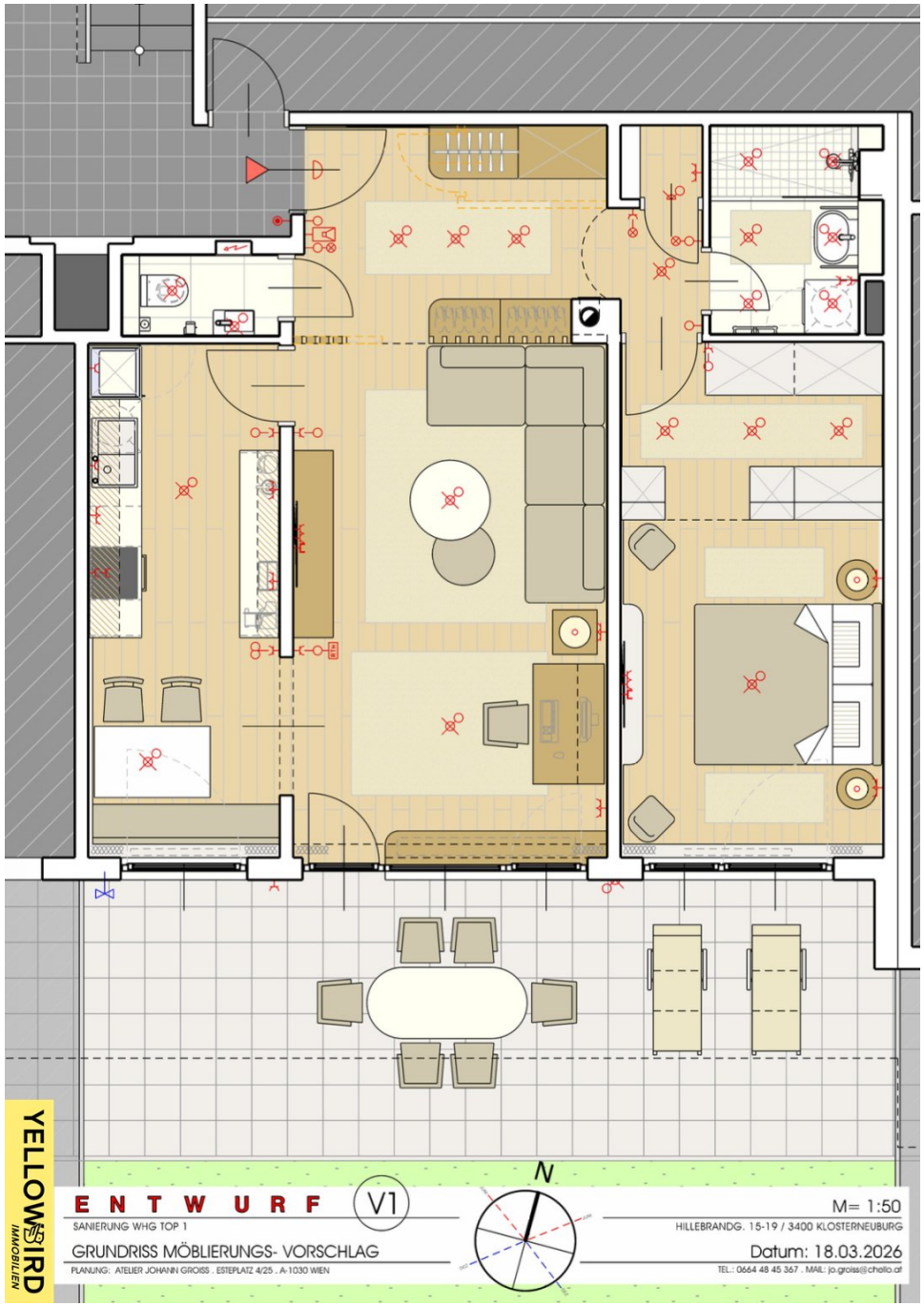

YELLOWBIRD








17
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN


YELLOW BIRD
IMMOBILIEN
E N T W U R F
V1
SANIERUNG WHG TOP 1
GRUNDRISS MÖBLIERUNGS- VORSCHLAG
PLANUNG: ATELIER JOHANN GROISS . ESTEPLATZ 4/25 . A-1030 WIEN
N
M= 1:50
HILLEBRANDG. 15-19 / 3400 KLOSTERNEUBURG
Datum: 18.03.2026
TEL.: 0664 48 45 367 . MAIL: jo.groiss@chello.at

# Objektbeschreibung

Diese **hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im Erdgeschoss eines **gepflegten Neubaus in ruhiger Grünlage von Klosterneuburg**. Sie überzeugt mit einer **hochwertigen Sanierung, maßgefertigten Tischlereinbauten, stilvollen Designelementen** sowie einer rund **20 m² großen Terrasse** mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung wird **befristet auf 5 Jahre** vermietet und ist **ab sofort bezugsbereit**.

**HIGHLIGHTS:**

- Hochwertig saniert (neue Elektrik, neue Heizkörper, neue Bodenbeläge und frisch gestaltete Wandoberflächen)
- Großzügige Terrasse mit ca. 20 m²
- Ruhige Grünlage in Klosterneuburg
- Maßgefertigte Tischlerküche mit hochwertigen SIEMENS-Einbaugeräten
- Badezimmer mit großformatigen, zeitlosen Fliesen
- Hochwertige Designbeleuchtung
- Stilvolle Teilmöblierung (Tischlergarderobe und Badezimmereinrichtung)
- Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil vorhanden
- Sofort bezugsfertig
- Stellplatz inklusive des Kaufpreises

**INFOS ZUR WOHNUNG:**

- Stockwerk: EG
- Baujahr: 1974
- Beziehbar: Sofort
- Wohnfläche: 66,33 m²
- Terrasse: 20 m²
- Zimmer: 2
- Möbliert: Küche sowie maßgefertigte Tischlergarderobe, Badezimmereinrichtung und Vorraummöblierung
- Waschmaschinenanschluss: Ja im Badezimmer mit bereits vorhandener Waschmaschine
- TV/Internet: Ja
- Badezimmer: 1 (Dusche, Waschtisch und Waschmaschine)
- Toilette: 1 (separat)
- Heizung: Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil: JA

- Küche: Ja (Tischlerküche ausgestattet mit Geräten der Marke SIEMENS)
- Infrastruktur: Klosterneuburg
- HWB: 94,9
- Klasse: C

**KOSTEN:**

- KAUFPREIS:  € 399.000,00
- BETRIEBSKOSTEN inkl. USt. p.M. € 297,00

**NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage.

Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap