Mietwohnung - Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort



Objektnummer: 509

Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1500
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,80 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	212,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,79
Gesamtmiete	966,00 €
Kaltmiete (netto)	713,88 €
Kaltmiete	879,89 €
Betriebskosten:	147,16 €
USt.:	86,11 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kathi Brandstetter-Mszyca

KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92

3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

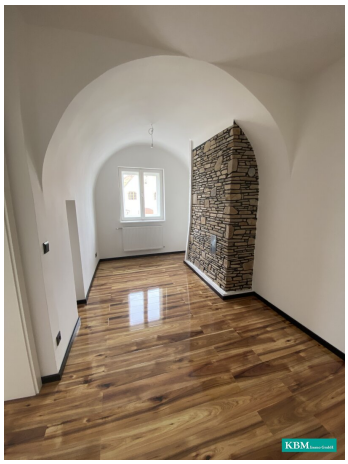
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.











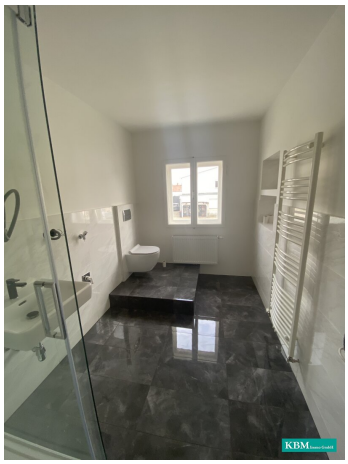














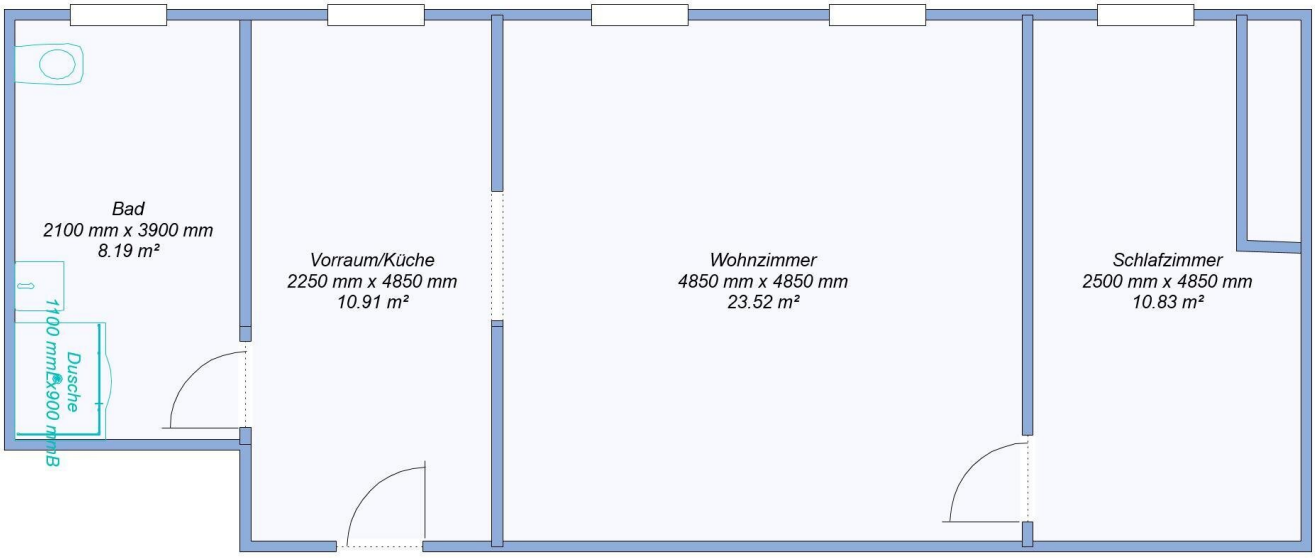







KBM Immo GmbH




Bad
2100 mm x 3900 mm
8.19 m²
Vorraum/Küche
2250 mm x 4850 mm
10.91 m²
Wohnzimmer
4850 mm x 4850 mm
23.52 m²
Schlafzimmer
2500 mm x 4850 mm
10.83 m²
1100 mm x 900 mm
Dusche
B

Objektbeschreibung

Generalsanierte Mietwohnung im historischen Dürnhof Klosterneuburg – ab 1. Jänner 2027

Diese im Jahr 2023 generalsanierte Wohnung liegt im denkmalgeschützten Dürnhof in Klosterneuburg. Hier trifft das Ambiente eines traditionsreichen Altbaus auf zeitgemäßen Wohnkomfort. Durch das imposante alte Holztor gelangen Sie in den idyllischen Innenhof und über das Stiegenhaus zur Wohnung.

Raumaufteilung

Der Vorraum ist durch eine Garderobe optisch von der Küche getrennt und wirkt dadurch sehr offen und einladend. Die Küche ist komplett ausgestattet mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Ceranfeld, Backrohr und Mikrowelle.

Links vom Vorraum gelangen Sie in das moderne Badezimmer mit großzügiger Dusche samt Schiebetür und Handtuchheizung. Rechts geht es in den Wohn- und Essbereich und von dort weiter in das Schlafzimmer.

Ausstattung

Bei der Sanierung wurden Installationen, Elektrik und Fenster komplett erneuert. Die Fenster sind passend zum Denkmalschutz als Kastenfenster mit 3-fach-Verglasung ausgeführt. Der hochwertige Laminatboden sorgt für eine warme Atmosphäre, und das Schlafzimmer begeistert mit seiner runden Deckenform.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Gastherme und Heizkörpern.

Innenhof und Lage

Die Bewohner können zwei Gartenflächen im Innenhof gemeinschaftlich nutzen, mitten in der Stadt und dennoch angenehm ruhig.

Auf einen Blick

- verfügbar ab 1. Jänner 2027
- generalsaniert 2023, denkmalgeschützter Dürnhof
- neue Installationen, Elektrik und Kastenfenster mit 3-fach-Verglasung

- maßgeschneiderte Küche inklusive Geräten
- modernes Bad mit großzügiger Dusche und Handtuchheizung
- Gastherme, Wartung durch den Vermieter
- zwei gemeinschaftliche Gartenflächen
- Bushaltestelle direkt vor dem Haus
- Bahnhof Klosterneuburg-Kierling und Zentrum je ca. 10 Gehminuten
- Wien ca. 20 Autominuten

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap