

3400 Klosterneuburg | Wohnung | Objektnummer: 36023

# KLOSTERNEUBURG - Pärchenwohnung mit toller Terrasse



Ihr Ansprechpartner

**Komm.Rat Werner Bernkopf**

Senior Partner

+43 664 / 288 69 16

werner.bernkopf@riwog.at

www.riwog.at

## KLOSTERNEUBURG - Pärchenwohnung mit toller Terrasse



Gut geschnittene für 2 Personen - Wohnung, mit toller, großer begrünter Terrasse. Zentral begehbar, finden Sie 1 Schlafzimmer, Wohnzimmer, 1 Küche. Badzimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, 1 separates WC.

Ein geräumiges Kellerabteil gehört zur Wohnung.

Es besteht die Möglichkeit einen Garagenplatz anzumieten (nicht im Preis inkludiert).

Das Haus ist 5-10 Gehminuten vom Stadtplatz Klosterneuburg entfernt; hier finden Sie eine gute Infrastruktur.

Erholungsgebiete im Großraum Klosterneuburg schaffen ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten.

Nettomiete: 700,00 Euro

Netto BK (inkl. Lift): 208,91 Euro

zzgl. UST 90,89 Euro

monatl. BMM: 999,80 Euro

Kauton: 3 BMM

**Provisionsfrei**

Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit weiteren aktuellen TOP-Objekten!

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 zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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

## Eckdaten

|               |                          |                  |                                                                                                                |
|---------------|--------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 62,58 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:     | Wohnen                                                                                                         |
| Nutzfläche:   | ca. 62,58 m <sup>2</sup> | Schlüsselfertig: | Ja                                                                                                             |
| Gesamtfläche: | ca. 62,58 m <sup>2</sup> | Beziehbar:       | ab sofort                                                                                                      |
| Gartenfläche: | ca. 22 m <sup>2</sup>    | Mietdauer:       | 5 Jahre                                                                                                        |
|               |                          | Mobiliar:        | Küche, Bad                                                                                                     |
| Etage:        | EG / Erdgeschoss         | Heizung:         | Fernwärme,<br>Zentralheizung                                                                                   |
| Zimmer:       | 2                        |                  |                                                                                                                |
| Bäder:        | 1                        | Lagebewertung:   | gut                                                                                                            |
| WCs:          | 1                        | Lärmpegel:       | Ruhelage                                                                                                       |
| Keller:       | 1                        | Bauart:          | Neubau                                                                                                         |
| Terrassen:    | 1                        | Zustand:         | gepflegt                                                                                                       |
|               |                          | Energieausweis   |                                                                                                                |
|               |                          | Gültig bis:      | 21.01.2033                                                                                                     |
|               |                          | HWB:             |  46,71 kWh/m <sup>2</sup> a |

## Ausstattung

|            |                                         |                |                               |
|------------|-----------------------------------------|----------------|-------------------------------|
| Boden:     | Fliesen, Parkett                        | Bad:           | Badewanne, Dusche             |
| Balkon:    | Ostbalkon / -terrasse                   | Küche:         | Einbauküche                   |
| Fenster:   | Öffenbare Fenster,<br>Kunststofffenster | Stellplatzart: | Garage                        |
| Fernsehen: | Kabel / Satelliten-TV                   | Extras:        | Fahrradraum,<br>Gartennutzung |

## Preisinformationen

|                                                 |          |            |                                                                     |
|-------------------------------------------------|----------|------------|---------------------------------------------------------------------|
| Gesamtmieta:                                    | 999,80 € | Kauton:    | 2.999,40 €                                                          |
| Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):          | 11,19 €  | Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip<br>bezahlt der Abgeber die Provision. |
| Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.): | 3,34 €   |            |                                                                     |
| Miete:                                          | 700,00 € |            |                                                                     |
| Betriebskosten:                                 | 208,91 € |            |                                                                     |
| Umsatzsteuer:                                   | 90,89 €  |            |                                                                     |
| Monatliche Gesamtbelastung:                     | 999,80 € |            |                                                                     |

## Weitere Fotos

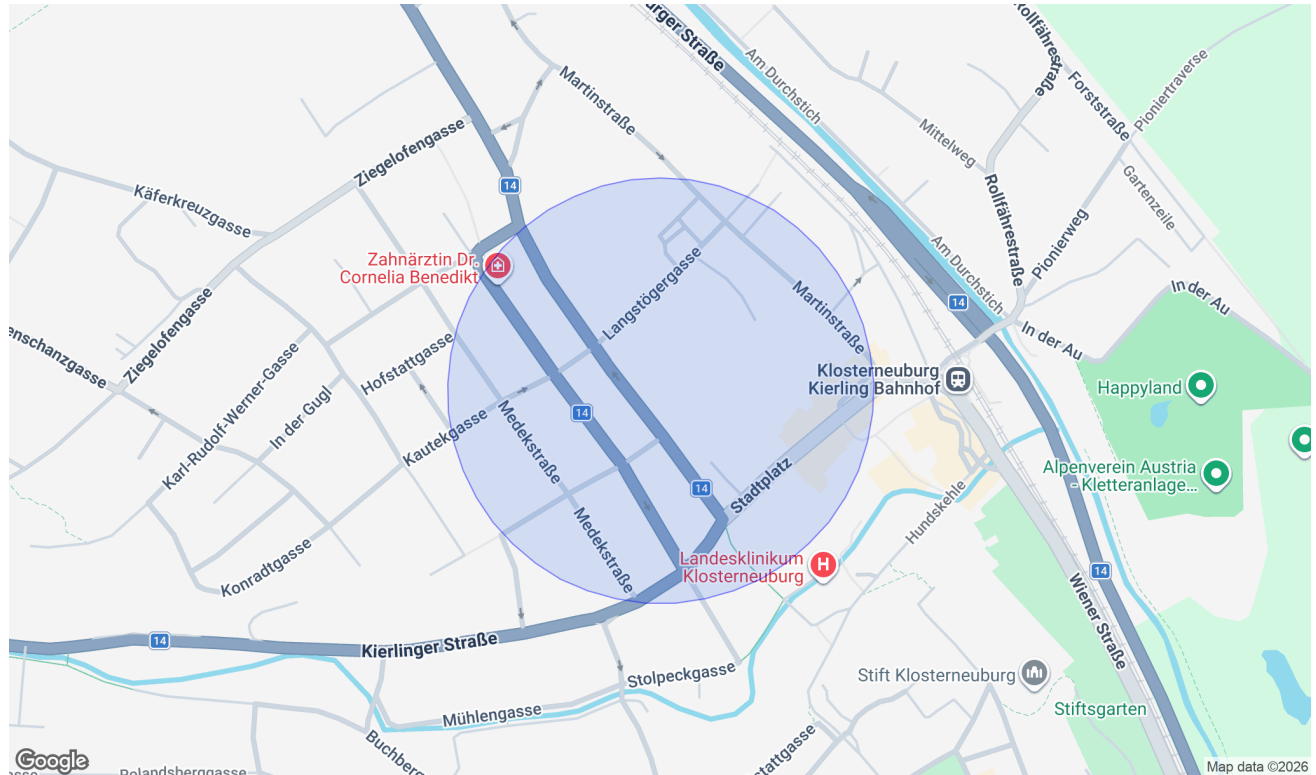






## Lage

3400 Klosterneuburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 3.500 m |
| Krankenhaus | 1.000 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 5.000 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| Straßenbahn       | 5.500 m |
| U-Bahn            | 8.000 m |
| Bahnhof           | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 2.500 m |

### Kinder & Schulen

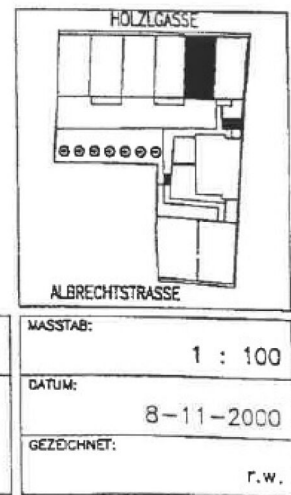
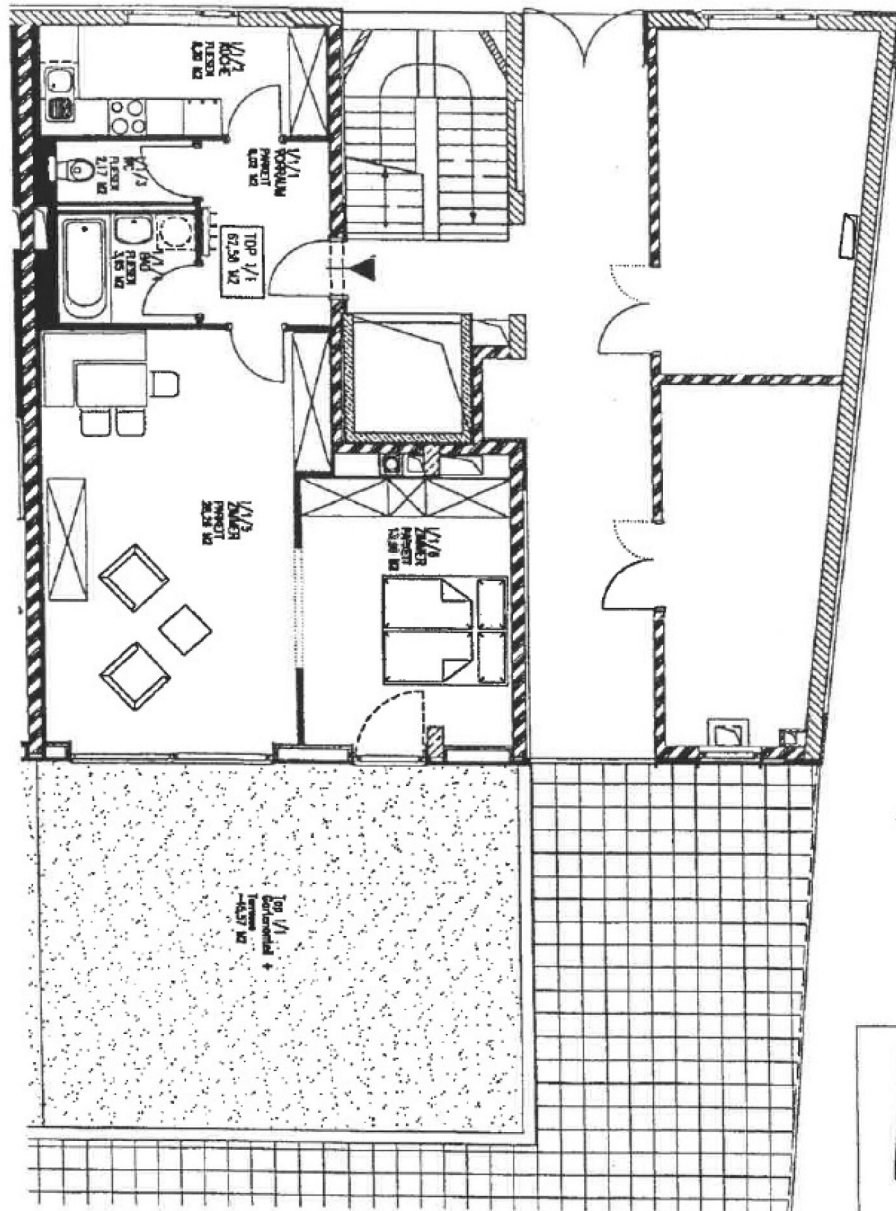
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 4.500 m |
| Höhere Schule | 7.500 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 500 m   |
| Geldautomat | 500 m   |
| Post        | 1.500 m |
| Polizei     | 1.500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



Top I/1      Haus Hölzlgasse      Erdgeschoss      62,58 M2

Wohnhausanlage — Klosterneuburg  
Albrechtstrasse / Hölzlgasse      3400 Klosterneuburg



# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at