

3400 Klosterneuburg | Wohnung | Objektnummer: 36024

Großzügige Terrassenwohnung - Klosterneuburg



Ihr Ansprechpartner

Komm.Rat Werner Bernkopf

Senior Partner

+43 664 / 288 69 16

werner.bernkopf@riwog.at
www.riwog.at

Großzügige Terrassenwohnung - Klosterneuburg



In ruhiger und verkehrsgünstiger Lage befindet sich diese großzügige 2 Zimmer Wohnung mit zusätzlicher Wohnküche, in einer netten, familienfreundlichen Wohnanlage.

Die großzügige Wohnküche, das Wohnzimmer und eine schöne Terrasse mit kleinem Garten laden zum Wohlfühlen ein. Auch vom Schlafzimmer gibt es einen direkten Zugang zur Terrasse/Garten.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluß. Die Toilette ist separat und ebenfalls vom Vorraum aus zentral zu begehen.

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: 600,00 Euro

Netto-Betriebskosten 216,00 Euro

zzgl. UST: 81,60 Euro

Brutto-Monatsmiete inkl. Ust: 897.60 Euro

Kautions: 3 BMM

Provisionsfrei

Besuchen Sie auch unsere Homepage 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. 71,64 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 71,64 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Gesamtfläche:	ca. 71,64 m ²	Beziehbar:	sofort
Gartenfläche:	ca. 20 m ²	Mietdauer:	5 Jahre
		Mobiliar:	Küche, Bad
Etage:	EG / Erdgeschoss	Heizung:	Fernwärme, Zentralheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	gut
Gärten:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Keller:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Letzte Sanierung:	2020
		Energieausweis	
		Gültig bis:	21.01.2033
		HWB:	B 46,71 kWh/m ² a

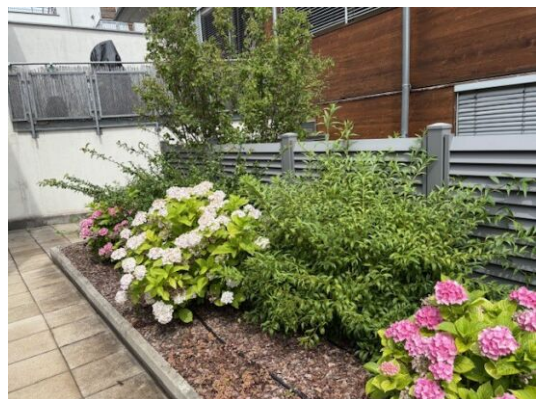
Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Öffenbare Fenster, Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach		
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Dusche
Balkon:	Westbalkon / -terrasse	Küche:	Wohnküche / offene Küche

Preisinformationen

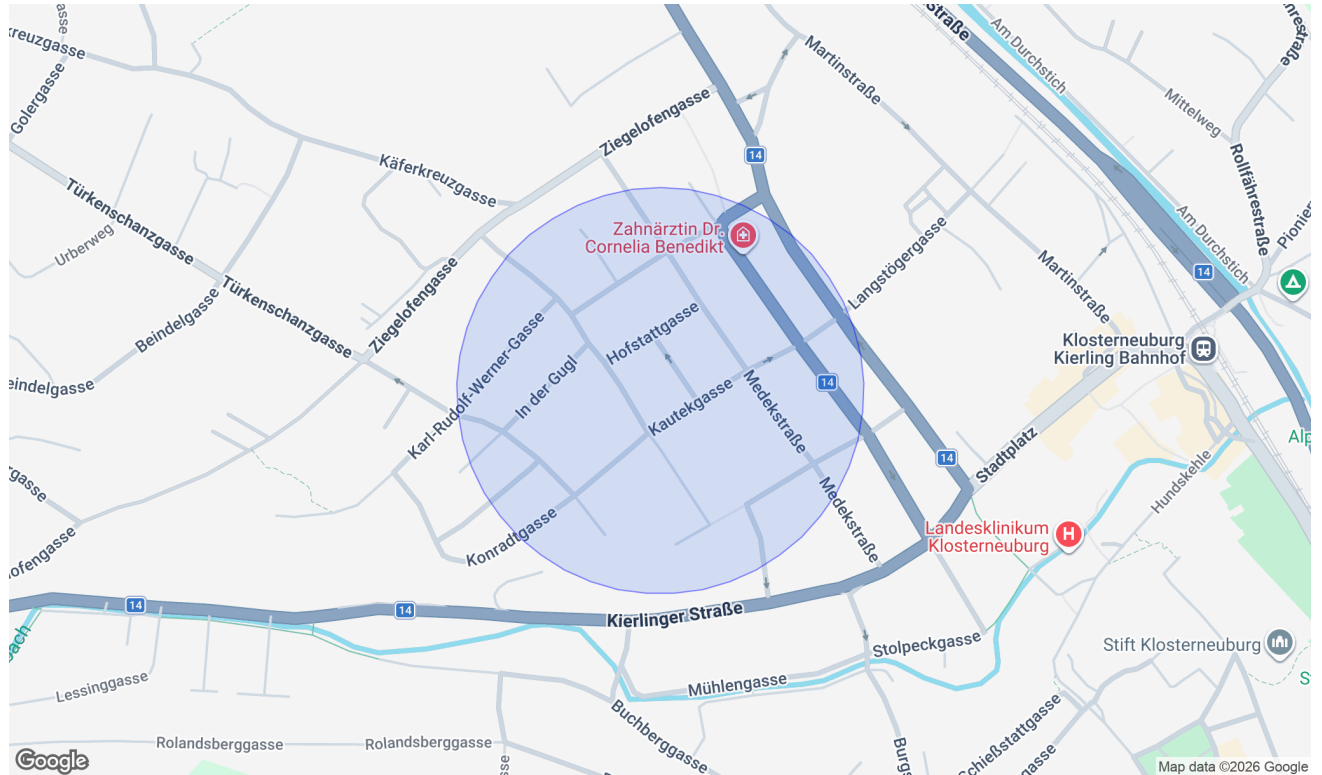
Gesamtmiете:	897,60 €	Kautіon:	2.692,80 €
Miete pro m ² (exkl. USt.):	8,38 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	3,02 €		
Miete:	600,00 €		
Betriebskosten:	216,00 €		
Umsatzsteuer:	81,60 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	897,60 €		

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

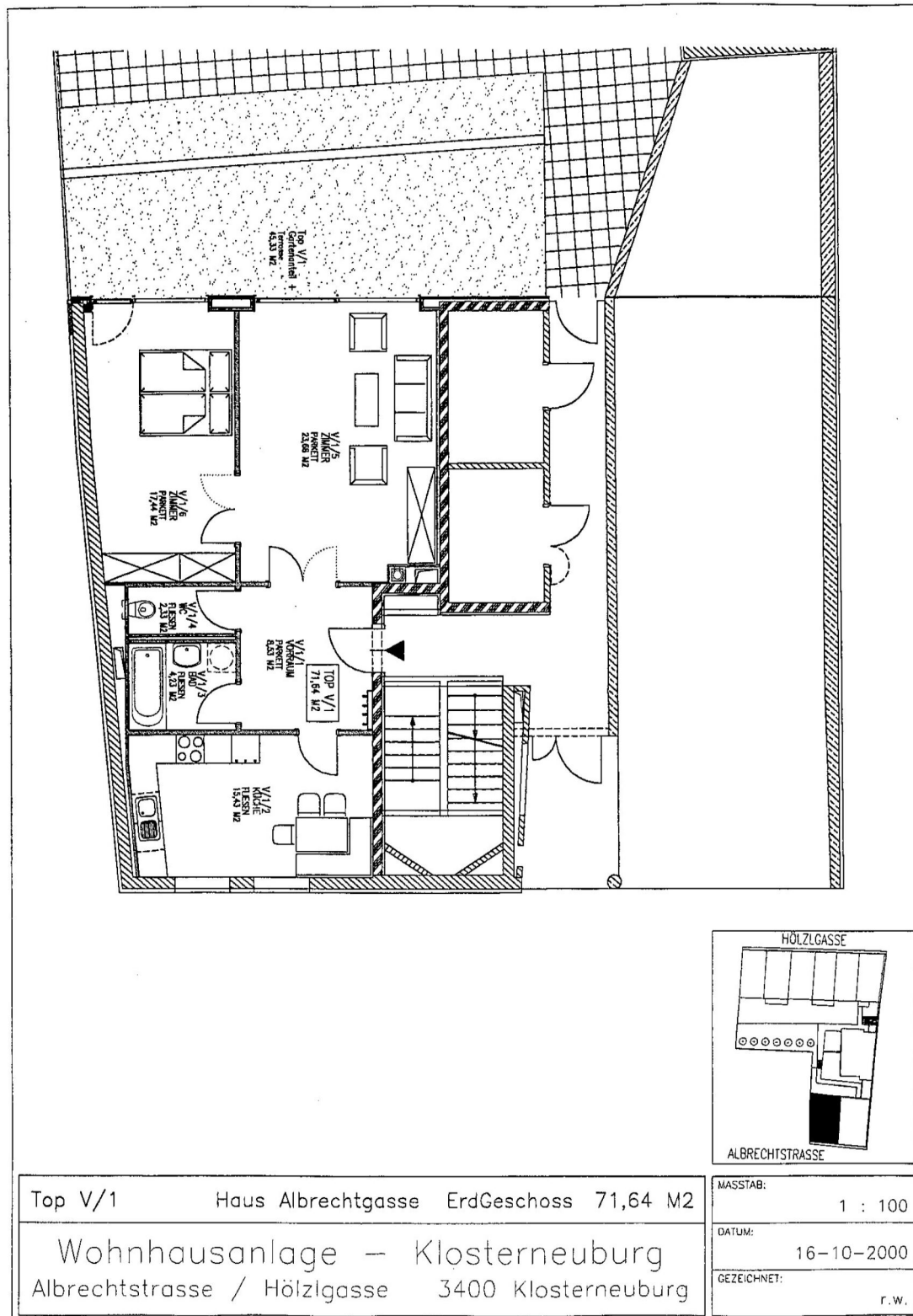
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	4.500 m
Höhere Schule	7.500 m

Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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