

3400 Klosterneuburg | Wohnung | Objektnummer: 40744

# 3 Zimmer-Penthouse-Wohnung mit Balkon in den grünen Innenhof gerichtet



Ihr Ansprechpartner

**Komm.Rat Werner Bernkopf**

Senior Partner

+43 664 / 288 69 16

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

## 3 Zimmer-Penthouse-Wohnung mit Balkon in den grünen Innenhof gerichtet



Unweit des Stadtplatzes in Klosterneuburg wird eine sonnige 3-Zimmer Wohnung mit einen geräumigen Balkon in den begrünten Innenhof zur Anmietung angeboten.

Ein sehr gepflegtes Haus und eine fast familiäre Atmosphäre lädt dazu ein, sich in dieser Wohnung im 1. Stock schnell daheim zu fühlen.

Das Vorzimmer, verfliest, führt in den Vorraum wo die Räume zentral begehbar sind. 1 Wohnzimmer, 2 Schlafräume, Küche mit Fenster, ein Badezimmer mit Wanne, separates WC, Kleideraum..

Ein großes Kellerabteil dient als zusätzlicher Stauraum, Tiefgaragen-Abstellplatz möglich .

**Öffentliche Anbindung: S40, R, REX**

**Monatl. Mietzins Netto 930,- Euro**

**BK Netto: 302.- Euro**

**Ust: 123,20 Euro**

**Gesamt BMM: 1.355,20.- Euro**

**Befristung: 10 Jahre**

**Kautions: 3 BMM**


**PROVISIONSFREI**

Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit über 800 aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12 1010 Wien [www.riwog.at](http://www.riwog.at)

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. 76,08 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 76,08 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Gesamtfläche:	ca. 76,08 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.12.2025
Kellerfläche:	ca. 4 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	10 Jahre
Balkonfläche:	ca. 4,05 m <sup>2</sup>	Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
		Mobiliar:	Küche, Bad
Etage:	1. DG / 1	Heizung:	Fernwärme, Zentralheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	gepflegt
Balkone:	1	Baujahr:	2001
		Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	21.01.2033
		HWB:	 52,19 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne, Dusche
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Räume:	WG geeignet	Stellplatzart:	Tiefgarage
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung

## Preisinformationen

Gesamtmieta:	1.355,20 €	Kaution:	4.065,60 €
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	12,22 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	3,97 €		
Miete:	930,00 €		
Betriebskosten:	302,00 €		
Umsatzsteuer:	123,20 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.355,20 €		

## Weitere Fotos

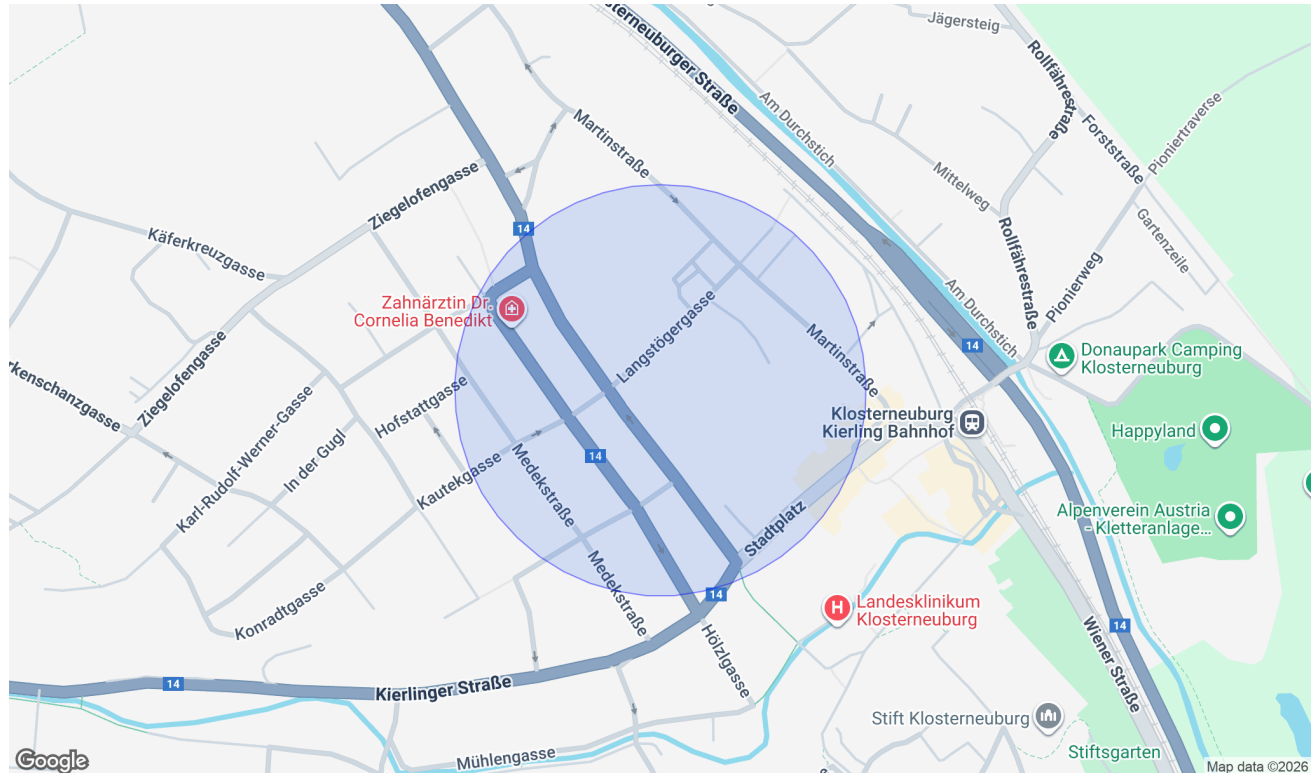






## Lage

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

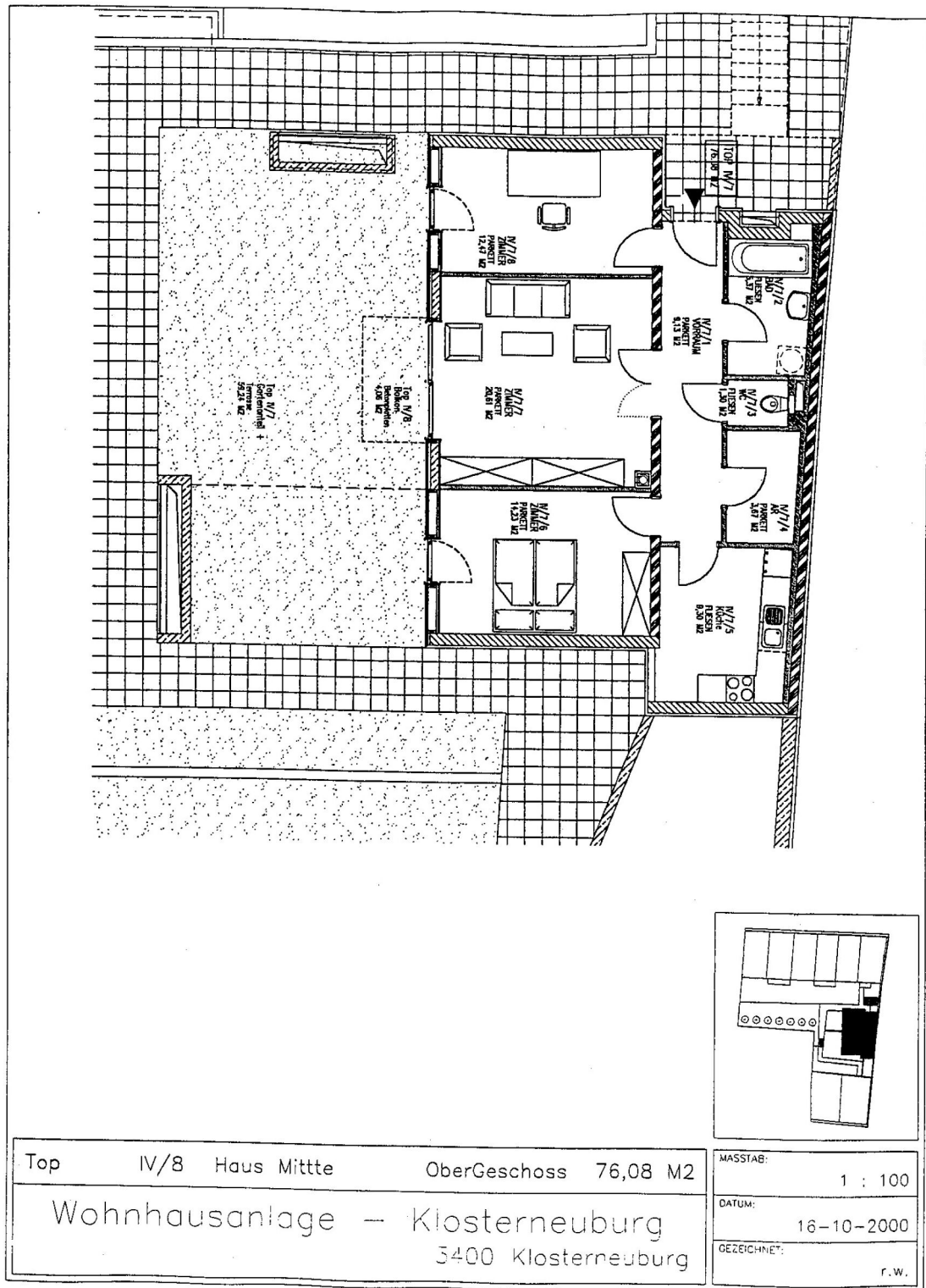
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	4.500 m
Höhere Schule	7.500 m

### 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](mailto:info@awfs.at)