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, Kleiderraum..

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

Kaution: 3 BMM

PROVISIONSFREI

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit über 800 aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12 1010 Wien 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 m²
Nutzfläche:	ca. 76,08 m²
Gesamtfläche:	ca. 76,08 m²
Kellerfläche:	ca. 4 m²
Balkonfläche:	ca. 4,05 m²
Etage:	1. DG / 1
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	01.12.2025
Mietdauer:	10 Jahre
Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Fernwärme, Zentralheizung
Lärmpegel:	Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	2001
Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis	
Gültig bis:	21.01.2033
HWB:	C 52,19 kWh/m²a

Ausstattung

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

Preisinformationen

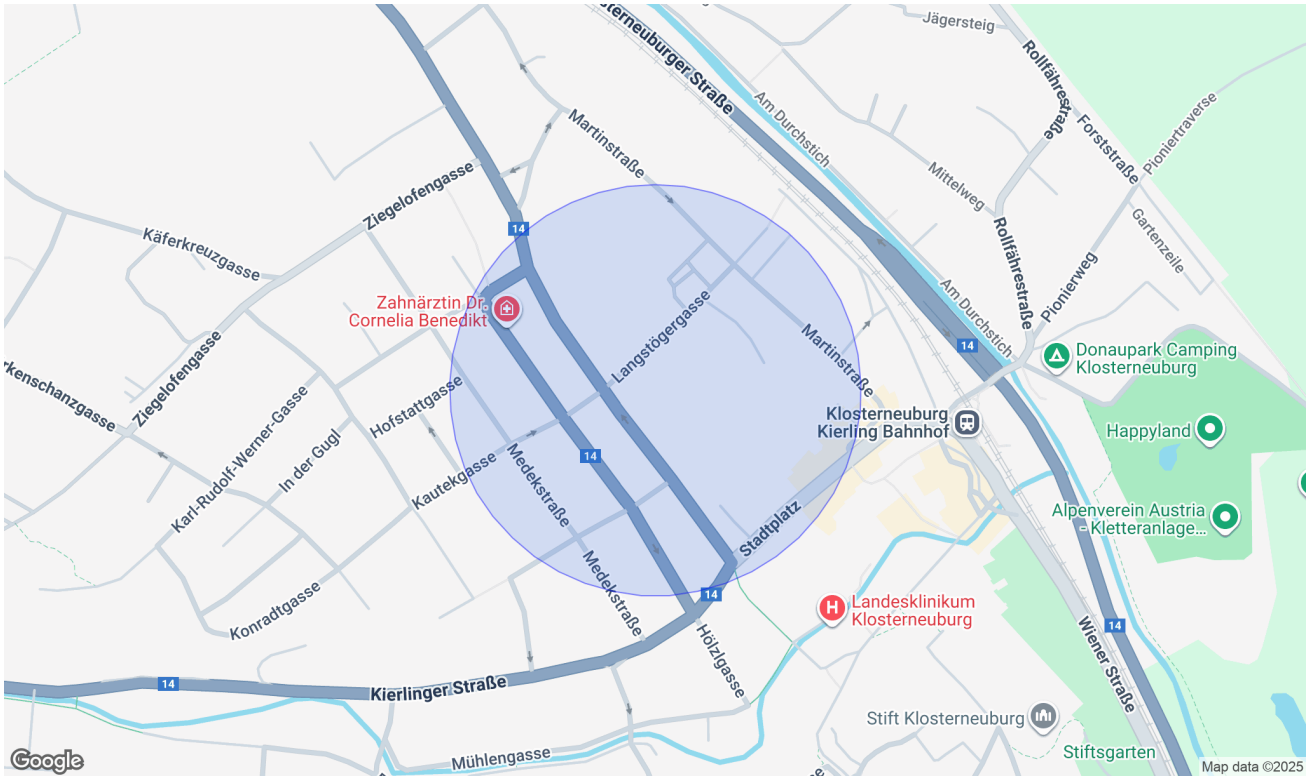
Gesamtmiete:	1.355,20 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	12,22 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	3,97 €
Miete:	930,00 €
Betriebskosten:	302,00 €
Umsatzsteuer:	123,20 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.355,20 €

Kaution:	4.065,60 €
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

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

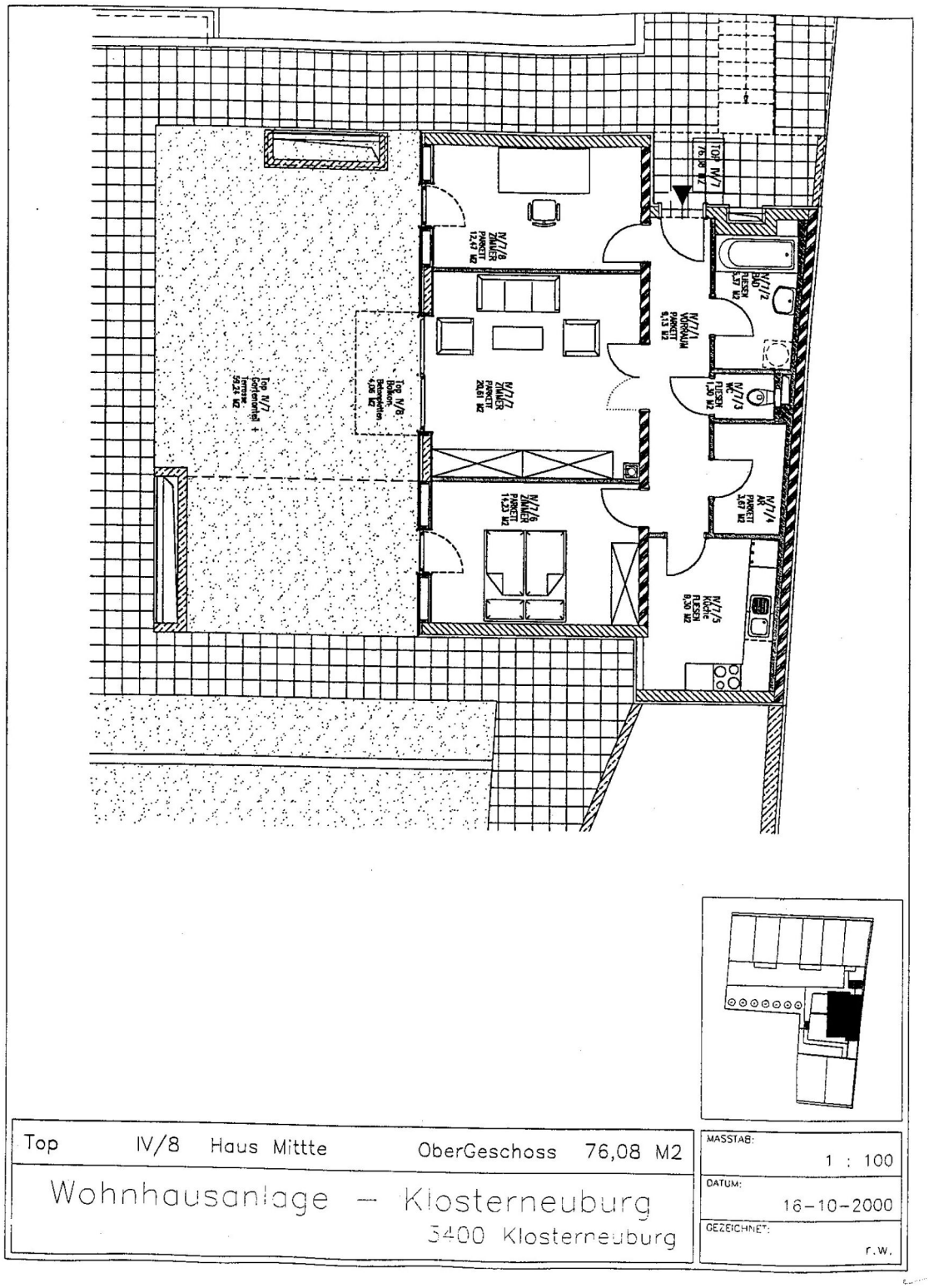
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	4.500 m
Höhere Schule	7.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Top IV/8 Haus Mittte OberGeschoss 76,08 M2
Wohnhausanlage – Klosterneuburg
3400 Klosterneuburg
MASSTAB: 1 : 100
DATUM: 16-10-2000
GEZEICHNET: r.w.

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

Alexandra Wallner
Financial Service

Gewerbliche Vermögensberatung und Vermittlung von Lebens- und Unfallversicherungen in der Form des Versicherungsagent, GISA Zahl: 30459618
Versicherungsvermittlung in der Form Versicherungsagent gemäß § 137f Abs. 2 GewO, GISA Zahl: 13722784
Ungebundene Kreditvermittlung im Sinne von § 136e Abs. 2 GewO