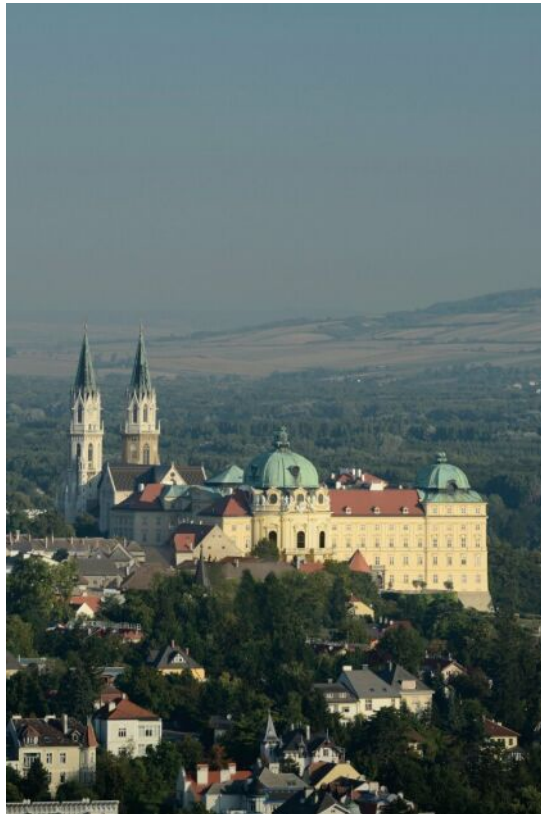


3400 Klosterneuburg | Wohnung | Objektnummer: 40744

# 3 Zimmer-Wohnung mit Garten in den grünen Innenhof



Ihr Ansprechpartner

**Komm.Rat Werner Bernkopf**

Senior Partner

+43 664 / 288 69 16

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

## 3 Zimmer-Wohnung mit Garten in den grünen Innenhof



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 Erdgeschoß 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.

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](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:          | sofort                                                                                                           |
| 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,<br>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

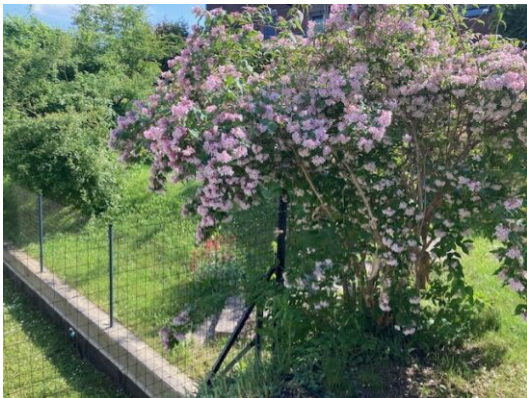
|            |                          |                |                                               |
|------------|--------------------------|----------------|-----------------------------------------------|
| Boden:     | Fliesen, Parkett         | Bad:           | Badewanne, Dusche                             |
| Balkon:    | Südostbalkon / -terrasse | Küche:         | Einbauküche                                   |
| Räume:     | WG geeignet              | Stellplatzart: | Tiefgarage                                    |
| Fernsehen: | Kabel / Satelliten-TV    | Extras:        | Fahrradraum,<br>Abstellraum,<br>Gartennutzung |

## Preisinformationen

|                                                 |            |            |                                                                     |
|-------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------|
| Gesamtmiете:                                    | 1.355,20 € | Kautіon:   | 4.065,60 €                                                          |
| Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):          | 12,22 €    | Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip<br>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 € |            |                                                                     |

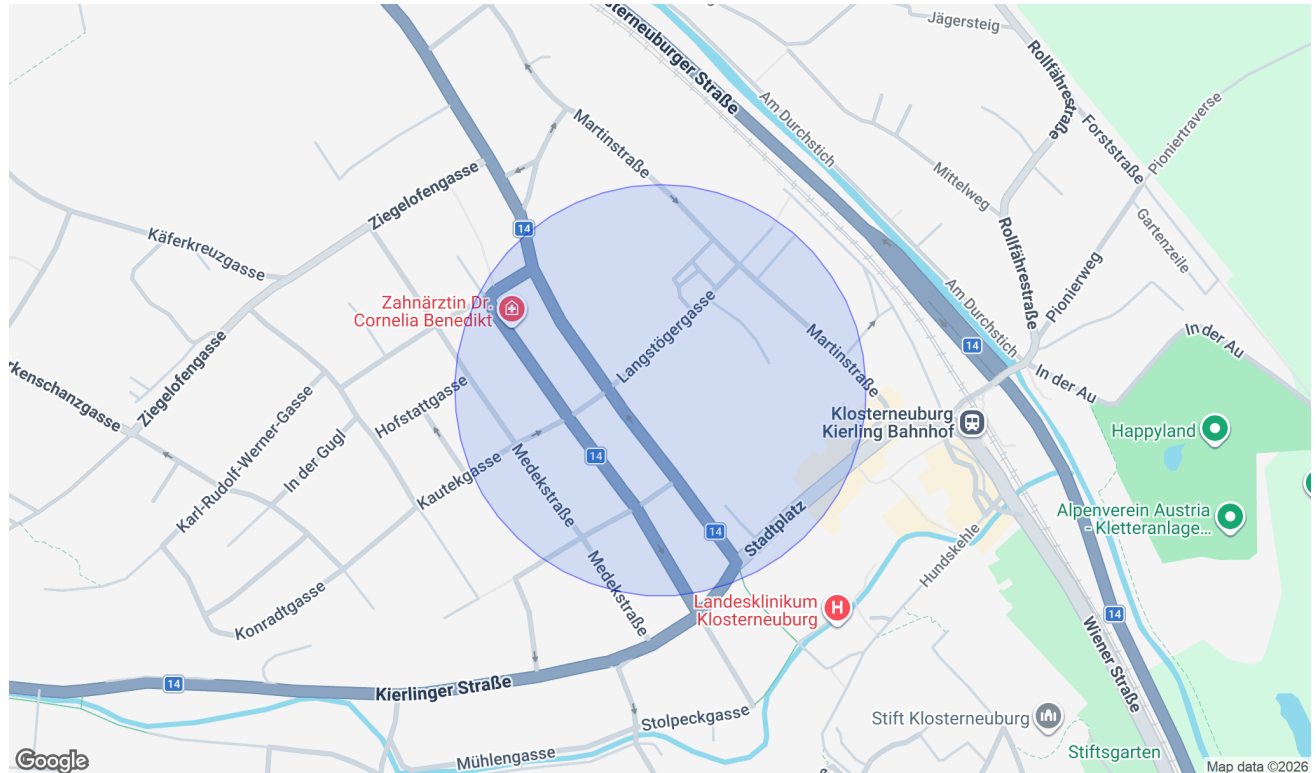
## Weitere Fotos





## 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

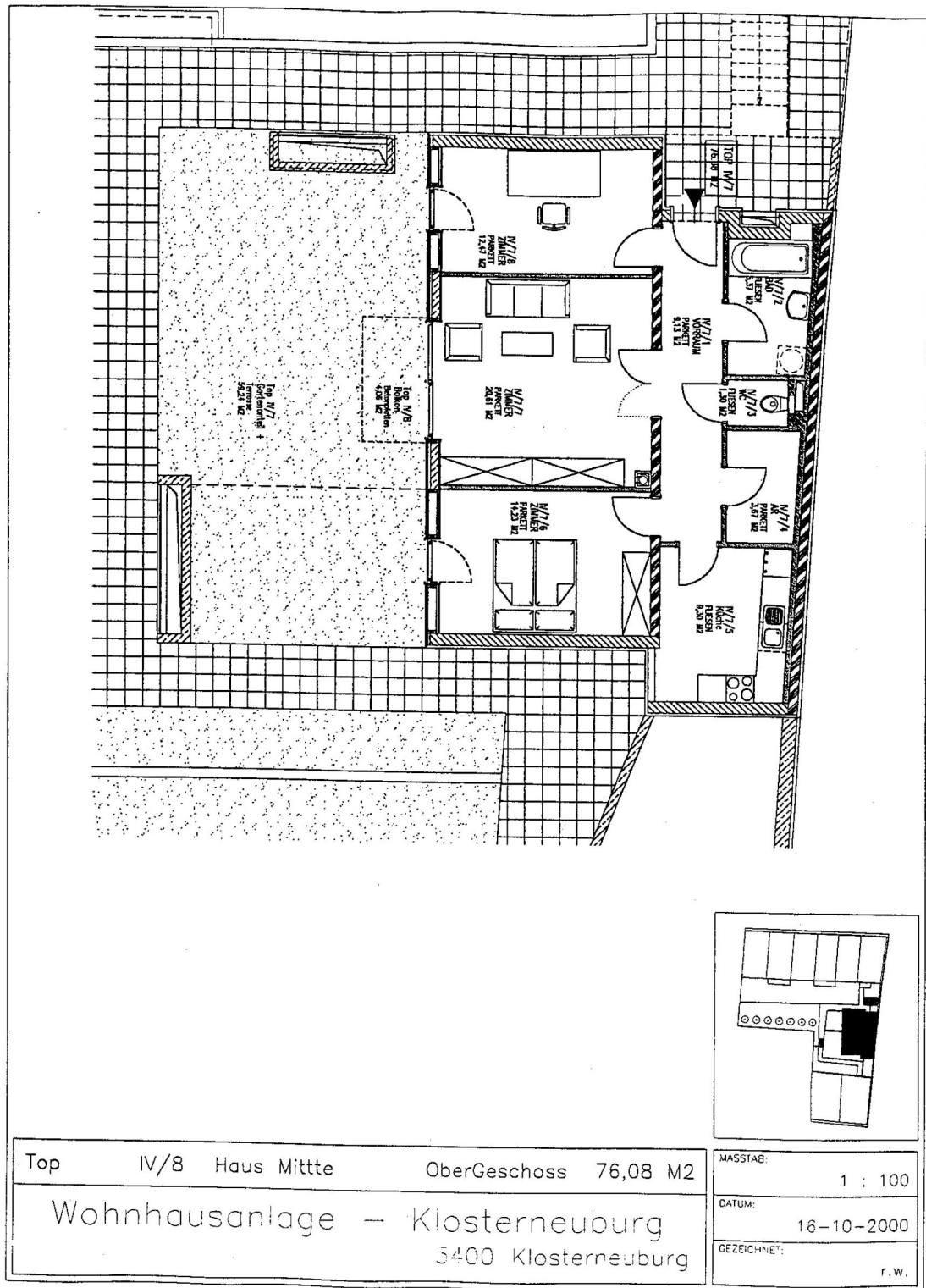
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 4.500 m |
| Höhere Schule | 7.500 m |

### 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