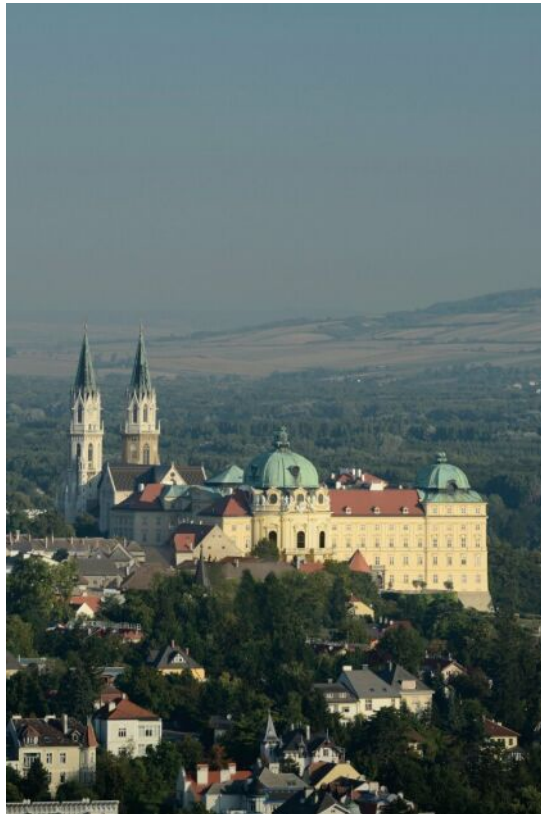


3400 Klosterneuburg | Wohnung | Objektnummer: 50058

Garconniere - Garten Wohnung Klosterneuburg



Ihr Ansprechpartner

Komm.Rat Werner Bernkopf

Senior Partner

+43 664 / 288 69 16

werner.bernkopf@riwog.at

www.riwog.at

Garconniere - Garten Wohnung Klosterneuburg



Die großzügig geschnittene Wohnung überzeugt durch ihre großen Fenster, die für viel Tageslicht sorgen. Ein besonderes Highlight ist der schöne Garten, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht und zum Entspannen einlädt.

Die Wohnung verfügt über:

- eine voll ausgestattete Küche,
- ein Badezimmer mit Badewanne,
- ein separates WC sowie
- ein geräumiges Kellerabteil.

Die Wohnung befindet sich nur etwa 5 bis 10 Gehminuten vom Stadtplatz Klosterneuburg entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Heurigen sind bequem zu Fuß erreichbar. Zahlreiche Naherholungsgebiete in und rund um Klosterneuburg bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Mietkonditionen:

- Nettomiete: **€ 710,00**
- Betriebskosten netto: **€ 196,00**
- Umsatzsteuer: **€ 90,60**
- **Bruttomonatsmiete: € 996,60**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für eine Besichtigung gerne zur Verfügung.

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. 51 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 51 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Gesamtfläche:	ca. 51 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Gartenfläche:	ca. 30 m ²	Mietdauer:	10 Jahre
Terrassenfläche:	ca. 9,3 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Fernwärme, Zentralheizung
Etage:	EG		
Zimmer:	1	Lagebewertung:	gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	gepflegt
Gärten:	1		
Keller:	1	Energieausweis	
Terrassen:	1	Gültig bis:	21.01.2033
		HWB:	B 46,71 kWh/m ² a

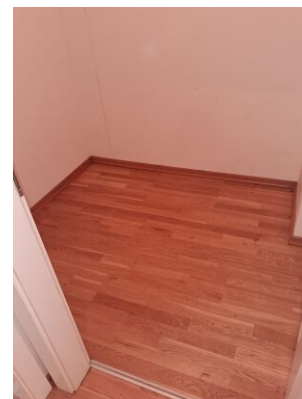
Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Dusche
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse	Küche:	Wohnküche / offene Küche

Preisinformationen

Gesamtmiete:	996,60 €	Kaution:	2.989,80 €
Miete pro m ² (exkl. USt.):	13,92 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	3,84 €		
Miete:	710,00 €		
Betriebskosten:	196,00 €		
Umsatzsteuer:	90,60 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	996,60 €		

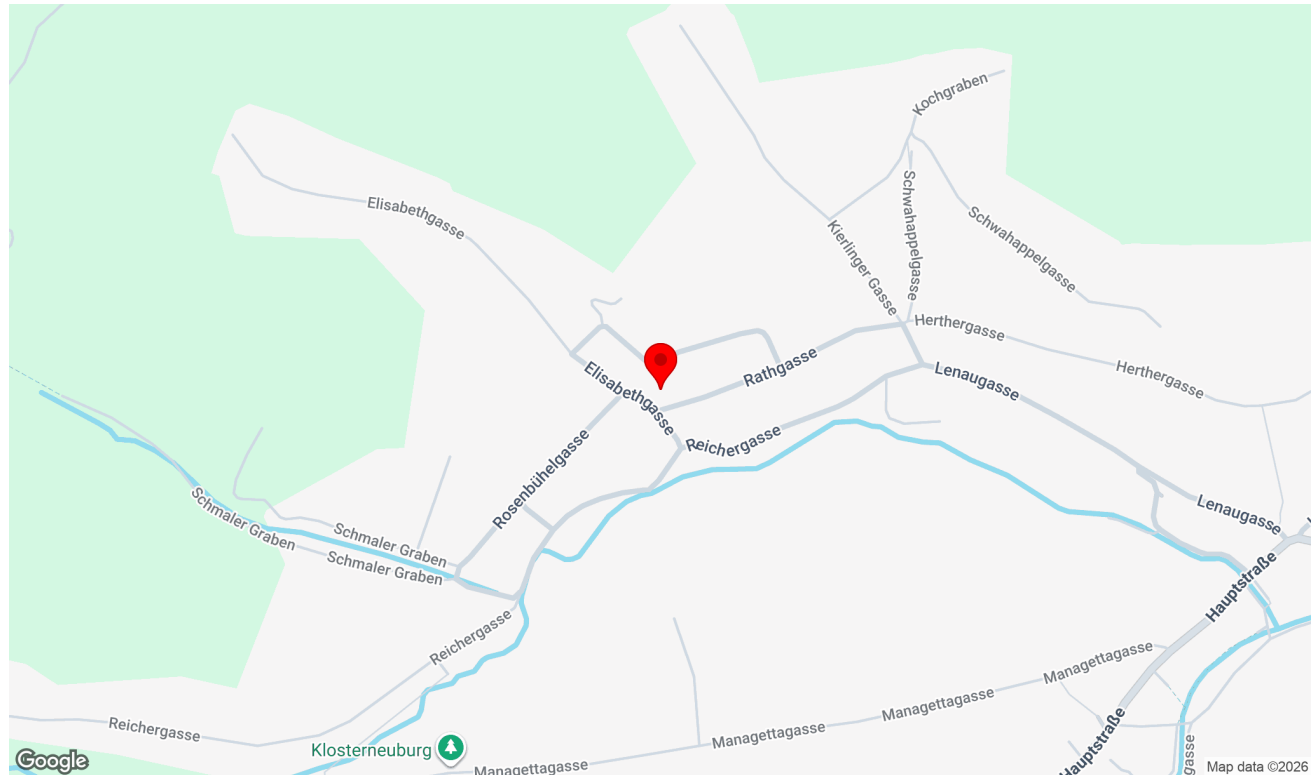
Weitere Fotos





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

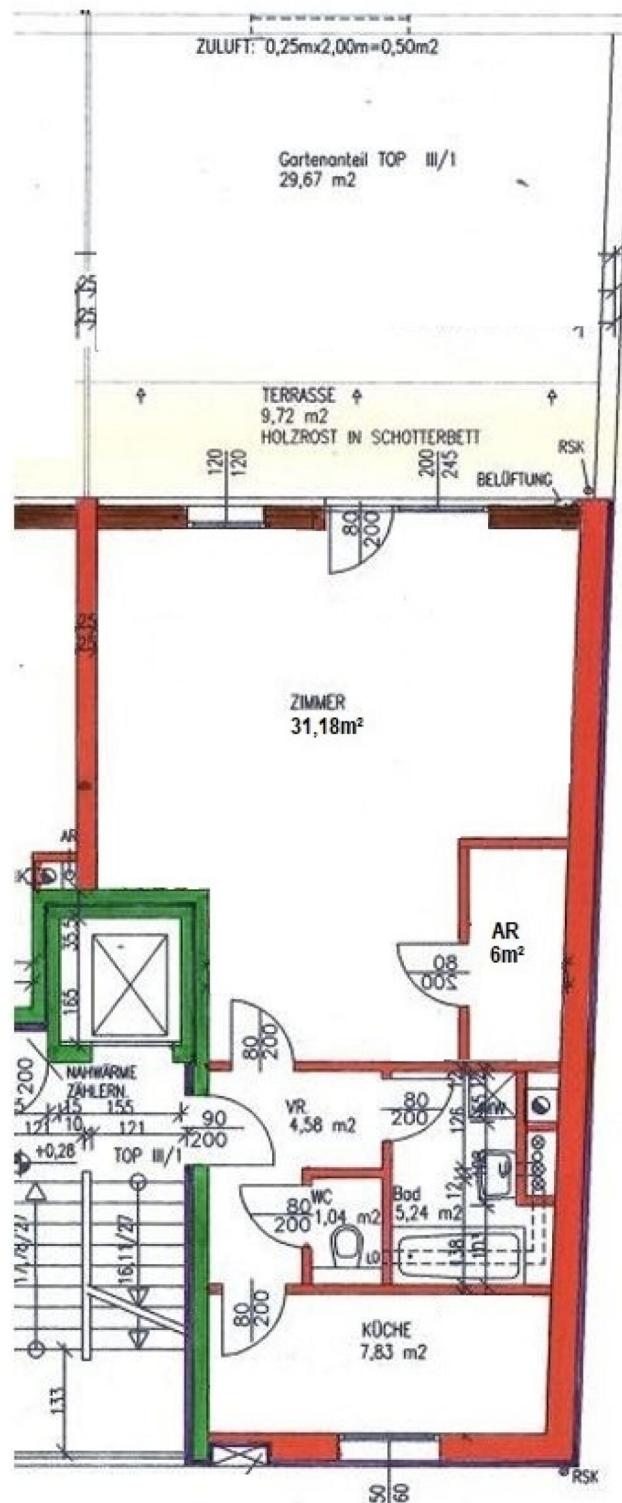
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	4.500 m
Höhere Schule	7.500 m

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