

3400 Klosterneuburg | Wohnung | Objektnummer: 27327

Schöne renovierte Wohnung in Klosterneuburg mit großzügigem Balkon



Ihr Ansprechpartner

Komm.Rat Werner Bernkopf

Senior Partner

+43 664 / 288 69 16

werner.bernkopf@riwog.at

www.riwog.at

Schöne renovierte Wohnung in Klosterneuburg mit großzügigem Balkon



Zur Miete gelangt eine sehr schöne und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage.

Der großzügige Wohnbereich ist zum ruhigen, begrünten Innenhof ausgerichtet und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Schlafzimmer befindet sich in Richtung Hölzlgasse. Ein besonders großzügiger Balkon mit herrlichem Ausblick wartet die Wohnung zusätzlich auf und lädt zum Entspannen ein.

Die Wohnung verfügt über eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Ein Lift sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein geräumiges Kellerabteil gehört zur Wohnung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Garagenplatz anzumieten (nicht im Mietpreis inkludiert).

Die Wohnung befindet sich nur etwa 5 bis 10 Gehminuten vom Stadtplatz Klosterneuburg entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und traditionelle Heurige sind bequem zu Fuß erreichbar. Die zahlreichen Erholungsgebiete rund um Klosterneuburg bieten darüber hinaus vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Mietkonditionen

- Nettomiete: **€ 773,00**
- Betriebskosten netto: **€ 221,00,**
- **Lift netto: € 35,00,**
- Umsatzsteuer: **€ 102,90**

Bruttomonatsmiete (BMM): € 1.131,90

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provisionsfrei!

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.riwog.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien

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. 56,82 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 56,82 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Balkonfläche:	ca. 14,75 m ²	Beziehbar:	ab sofort
		Mietdauer:	10 Jahre
Etage:	1 Stock	Möbiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Fernwärme, Zentralheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Keller:	1	Bauart:	Neubau
Balkone:	1	Zustand:	neuwertig
		Energieausweis	
		Gültig bis:	21.01.2033
		HWB:	 46,71 kWh/m ² a

Ausstattung

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

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.131,90 €	Kaution:	3.395,70 €
Miete pro m ² (exkl. USt.):	13,60 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	3,89 €		
Miete:	773,00 €		
Betriebskosten:	221,00 €		
Liftkosten:	35,00 €		
Umsatzsteuer:	102,90 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.131,90 €		

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

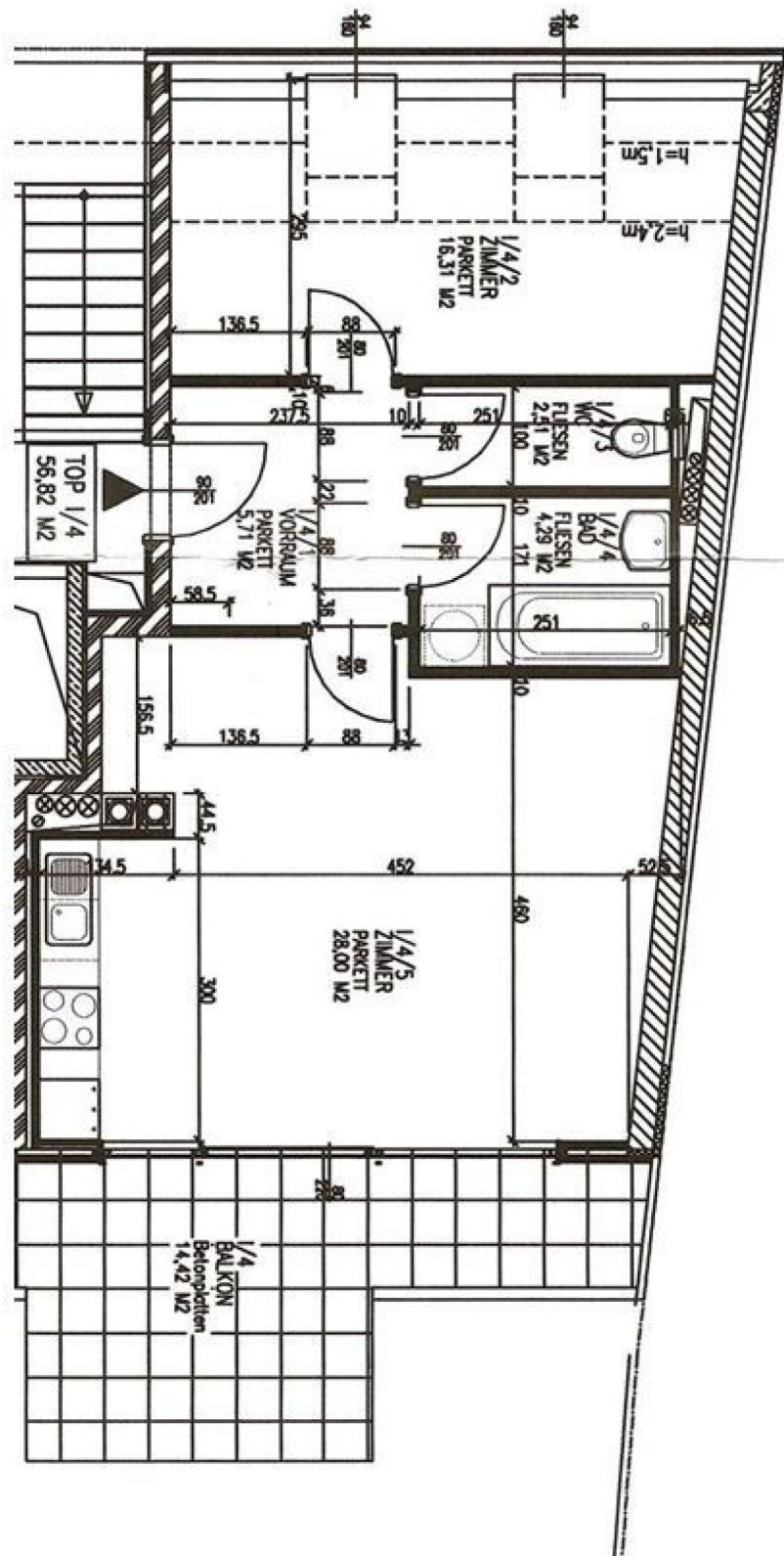
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	4.500 m
Höhere Schule	7.500 m

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