

## **Badewanne mit Sternenblick!**



Ausblick von der Wohnung

**Objektnummer: 3100\_1080**

**Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	890,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	752,09 €
<b>Kaltmiete</b>	890,00 €

## Ihr Ansprechpartner



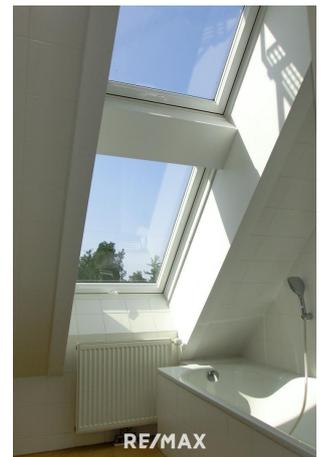
### **Doris Deutsch**

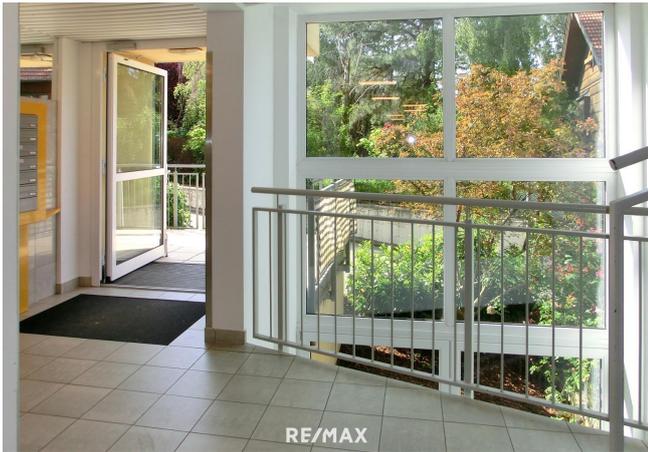
Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Sie suchen ein gemütliches Zuhause mit Charme und grünem Ausblick? Voilà! Im beliebten Martinsviertel erwartet Sie ab Juli eine ganz besonders hübsche 2-Zimmer-Wohnung mit rund 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Singles oder ein Pärchen, das sich den Alltag ein wenig schöner machen möchte.

Bereits das Entree des Hauses empfängt Sie hell, freundlich und großzügig – hier fühlt man sich gleich willkommen. Die Wohnung selbst liegt westseitig, mit einem wirklich interessanten Grundriss, quasi fußfrei über die ganze Länge.

Das Wohnzimmer – mit direktem Ausgang auf die große Terrasse, ohne Vis-a-Vis. Die westseitige Ausrichtung lässt Sie auch noch die Sonne genießen, wenn Sie nachmittags von der Arbeit heimkommen. Eine Terrasse eigentlich der Superlative, die vielen Vorzüge werden Sie so bald nicht wo finden.

Eigentlich offen geht es weiter in die Küche mit einem großartigen Essplatz, viel Glas, viel Licht und wiederum keine Häuserschluchten zu sehen. Die Atmosphäre großartig. Die Küche selbst eher schlank gehalten, der Rest rundherum wird Ihnen das Leben jeden Tag zu einem Erlebnis machen.

Auf der konträren Seite der Wohnung befindet sich das Schlafzimmer, mit Dachschrägen und ebenfalls den ruhigsten Nachbarn. Das Badezimmer dazwischen, Badewanne mit Sternblick – jetzt sagens aber nix mehr.

Noch ein paar praktische Highlights:

?? Ein Tiefgaragenplatz kann ganz bequem dazu gemietet werden – Parkplatzsuche war gestern.

?? Ein versperrender Fahrradraum für Ihr Zweirad ist ebenso vorhanden.

?? Ein ca. 3 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil nimmt Ihnen gerne ab, was Sie nicht täglich brauchen.

?? In der kleinen Speis neben der Küche lassen sich Vorräte perfekt verstauen

Auch verkehrstechnisch eine feine Sache: In einer Minute sind Sie am Beginn der Klosterneuburger Umfahrung – und somit in rund 8 Minuten am Wiener Stadtrand. Wer lieber auf Öffis setzt: der Bus direkt vor der Haustüre bringt Sie im 30-Minuten-Takt in 8 Minuten zum Stadtplatz. In Heiligenstadt wartet eine große Park&Ride-Anlage samt U-Bahn auf Sie.

Das Martinsviertel selbst? Ruhig, grün, charmant – und doch mit allem, was Sie im Alltag brauchen. Einkäufe, Ärzte, Cafés, Nahversorger – alles da. Und das Freizeitangebot? Reichlich: ob Radeln, Wandern, Fitness oder einfach nur die Seele baumeln lassen – die Donauauen sind Ihre neuen Nachbarn.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage – und noch mehr auf Ihre Besichtigung!

Der Preis: € 890,--/Monat Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	752,09	
Betriebskosten	€	119,36	zzgl 10% USt.
Sonstiges	€	6,01	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	12,54	

-----  
Gesamtbetrag € 890  
-----

Heizwärmebedarf 54.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärme C

mebedarf:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus:

Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen.

Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020.

Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)