

Lieblingsadresse mittendrin!



Wohnzimmer

Objektnummer: 3100_1098

Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	ca. 2002
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,60 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.570,00 €
Kaltmiete (netto)	1.170,33 €
Kaltmiete	1.570,00 €

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

Klosterneuburg-Zentrum, ein Katzensprung vom Rathausplatz. Und trotzdem: Nix los. Keine Autos, kein Lärm, keine nervige Hektik. Nur diese kleine Sackgasse, die tut, als wär sie irgendwo am Waldrand. Willkommen in dieser 4-Zimmer-Wohnung, die sich nicht entscheiden kann – stadtnah oder naturverliebt? Ruhig oder zentral? Antwort: beides.

Das Haus Baujahr 2002, steht tadellos da, sauber, elegant und unaufgeregt. Die Wohnung selbst liegt im 1. Stock und bietet Ihnen fast 103 m², Platz zum Atmen und Denken – und einen Grundriss, der sich sehen lassen kann.

Zimmer Nr. 1 – freundlich, westseitig, mit bodentiefem Fenster und einem grünen Blick in gepflegte Gärten. Sonne, Ruhe und ein bisschen "Landlust" – mitten in der Stadt.

Zimmer Nr. 2 – kleiner, aber dafür mit eigenem Mini-Wintergarten. Für Urban Jungle-Fans, Träumer oder Leute, die einfach gern was Ungewöhnliches haben.

Und vom Wintergarten geht's dann gleich wieder zum Wohnzimmer in L-Form – mit klarer Trennung zwischen Wohnzone (Couch, Bücher, Wein) und Kochzone (Pfannen, Pasta, Prosecco). Die Küche präsentiert sich elegant in einem dezenten Beigeton und bietet überraschend viel Stauraum für alles, was das Koch- und Genussherz begehrt. Und wieder diese Fenster! Groß, offen und mit Grünblick.

Vom nord-ostseitigen Balkon aus schaut man in Gärten, die genau das tun, was gute Nachbargärten tun sollen: schön sein und die Ruhe bewahren.

Und dann Zimmer Nummer 3, süd-ostseitig, also mit Morgensonne, Grünblick, ebenfalls viel Ruhe. Wenn das kein Lieblingsplatz wird, wissen wir auch nicht.

Und weil man beim Wohnen auch auf Schritt und Tritt ein gutes Gefühl haben will, wandeln Sie hier auf gepflegtem Echtholzparkettboden, der nicht nur schön aussieht, sondern sich auch genauso anfühlt.

Das Bad zeitlos weiß, dafür mit Wanne – kein Schnickschnack, sondern einfach funktional und sauber. Dazu gibt's zwei separate WCs, die im Alltag mehr Komfort bringen, als man vermutet.

Und das Beste kommt... diesmal nicht am Schluss, sondern aus dem Boden, nämlich ein Tiefgaragenplatz. Fix dabei. Und da lacht das Herz, denn: draußen parken? In Klosterneuburg? Viel Glück.

Kindergarten und Schulen sind nur wenige Gehminuten entfernt – also quasi ein Segen für Familien. Schulkindern bleibt so der Luxus, bis unmittelbar vor Schulbeginn zu schlafen, bevor sie losmarschieren.

Beziehen können Sie das hübsche Ding mit August, rufen Sie mich an und vereinbaren Sie mit mir einen Besichtigungstermin. Sie werden diese Wohnung lieben...

Der Preis: € 1.570,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1170,33	
Betriebskosten	€	363,34	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	36,33	

Gesamtbetrag € 1570

Heizwärmebedarf: 63.6 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

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 :-)