

## **Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garagenplatz**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3141\_3103**

**Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kierlinger Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	ca. 1992
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	99,54 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 44,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,70
Gesamtmiete	1.571,30 €
Kaltmiete (netto)	1.250,00 €
Kaltmiete	1.571,30 €

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Maria Rahimoglu**

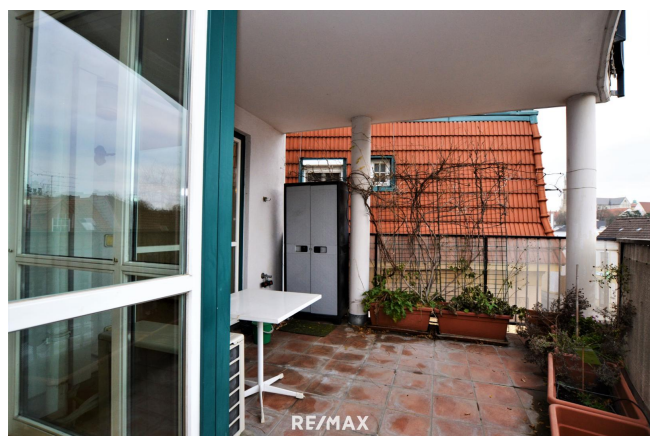
RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407  
1140 Wien

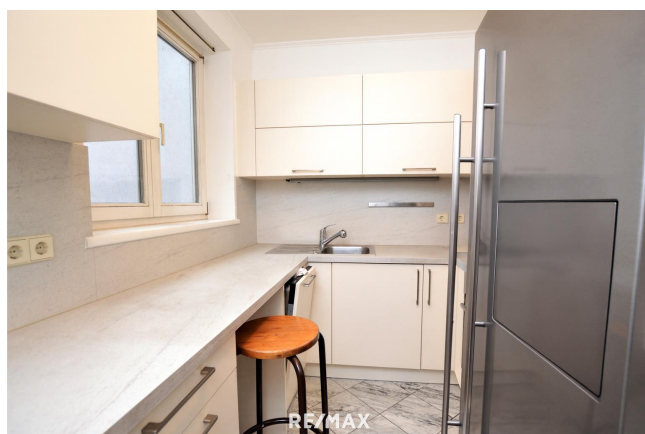
T +43/1/8909330  
H +43 676 406 17 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



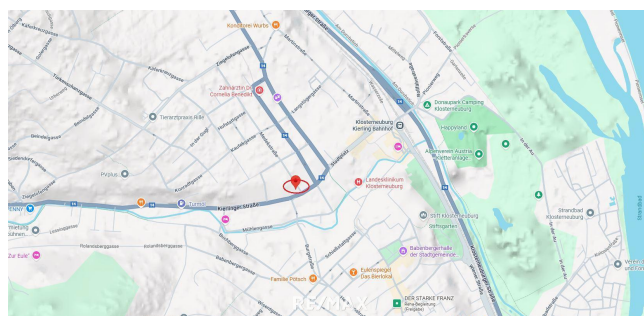












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 99m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept und ein Wohnumfeld mit bester Infrastruktur. Der sonnige Balkon, der Garagenplatz und das praktische Kellerabteil machen dieses Angebot besonders attraktiv – ideal für alle, die Komfort, Qualität und angenehme Wohnatmosphäre schätzen.

Die Wohnung besticht durch helle, gut geschnittene Räume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob Schlafzimmer, Home Office oder Gästezimmer. Der großzügige Wohnbereich mit Schwedenofen und Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende Wohnatmosphäre. Für heiße Sommertage gibt es auch eine Klimanlage.

Die moderne, voll ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Hochwertiger Parkettboden sorgt in allen Wohnbereichen für ein warmes, elegantes Ambiente. Ein Abstellraum sowie eine begehbare Garderobe bieten genügend Stauraum. Das große Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche und ist zusätzlich mit WC, Bidet, Waschtisch und Waschmaschine komplett ausgestattet.

Ein eigenes Kellerabteil sowie ein inkludierter Garagenplatz bieten zusätzlichen Stauraum und täglichen Komfort.

Die Immobilie befindet sich in einer sehr zentralen Wohngegend von Klosterneuburg, ganz in der Nähe des beliebten Stadtplatzes. Nahversorger, Freizeitmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell zu erreichen. Hier genießen Sie die perfekte Balance aus Natur, Ruhe und guter Anbindung.

### Top-Features

- Großzügige Wohnfläche
- Heller Wohnbereich mit direktem Balkonzugang
- Voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Bidet
- 2 WCs
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Sehr gepflegter Zustand
- Garage & Kellerabteil inklusive

### Hard Facts

- Ort: Klosterneuburg
- Wohnfläche: ca. 99,54 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3



- Balkon: vorhanden
- Küche: voll ausgestattet
- Garage: inkludiert
- Kellerabteil: vorhanden
- Boden: Parkett
- Zustand: sehr gut
- Lift, barrierefreier Zugang

Wenn Sie auf der Suche nach einer hochwertigen, großzügigen Wohnung mit Wohlfühlfaktor und Top-Ausstattung sind, dann ist dieses Objekt die ideale Wahl. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie!

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr.

Bestellerprinzip

**Hinweise für Mietinteressenten:**

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es uns gemäß § 17 s Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen. Das bedeutet für Sie: Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig. Sie gehen bezüglich der Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1250	
Betriebskosten	€	219,36	zzgl 10% USt.
Autoabstellplatz	€	80	
Umsatzsteuer	€	21,94	
<hr/>			
Gesamtbetrag	€	1571,3	
<hr/>			
Heizwärmebedarf:	44.5		
	kWh/(m²a)		
Klasse Heizwärmebedarf:	B		
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	1.7		