

Gepflegte Dachgeschosswohnung mit 2 Zimmern und grandioser Aussichtsterrasse **FERNBLICK inkl Stift, KEIN GEGENÜBER**



Objektnummer: 759

Eine Immobilie von MAITZ Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 60,68 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Gesamtmiete	1.050,01 €
Kaltmiete (netto)	954,55 €
Kaltmiete	954,55 €
USt.:	95,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dominik Maitz

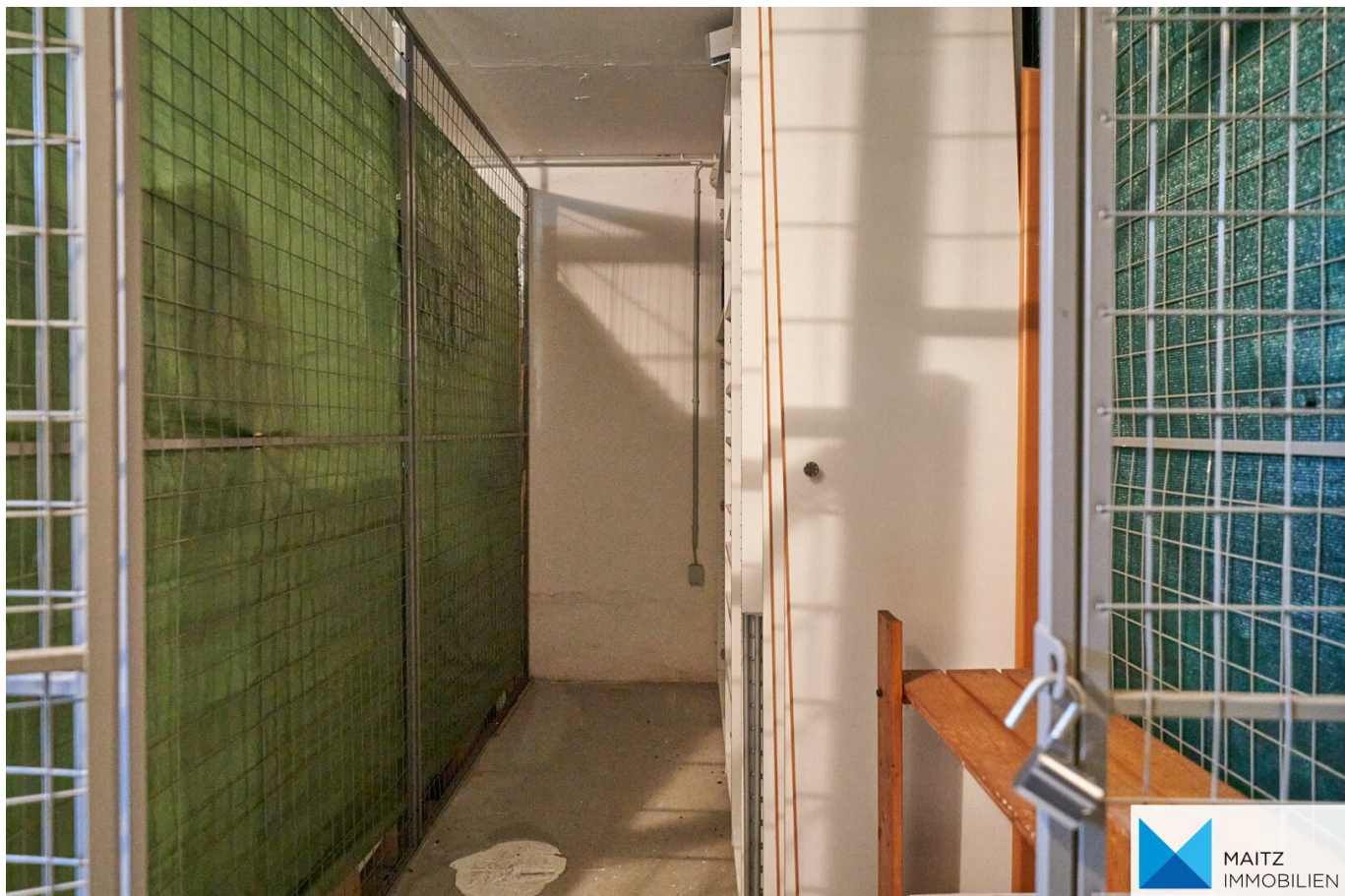












 MAITZ
IMMOBILIEN

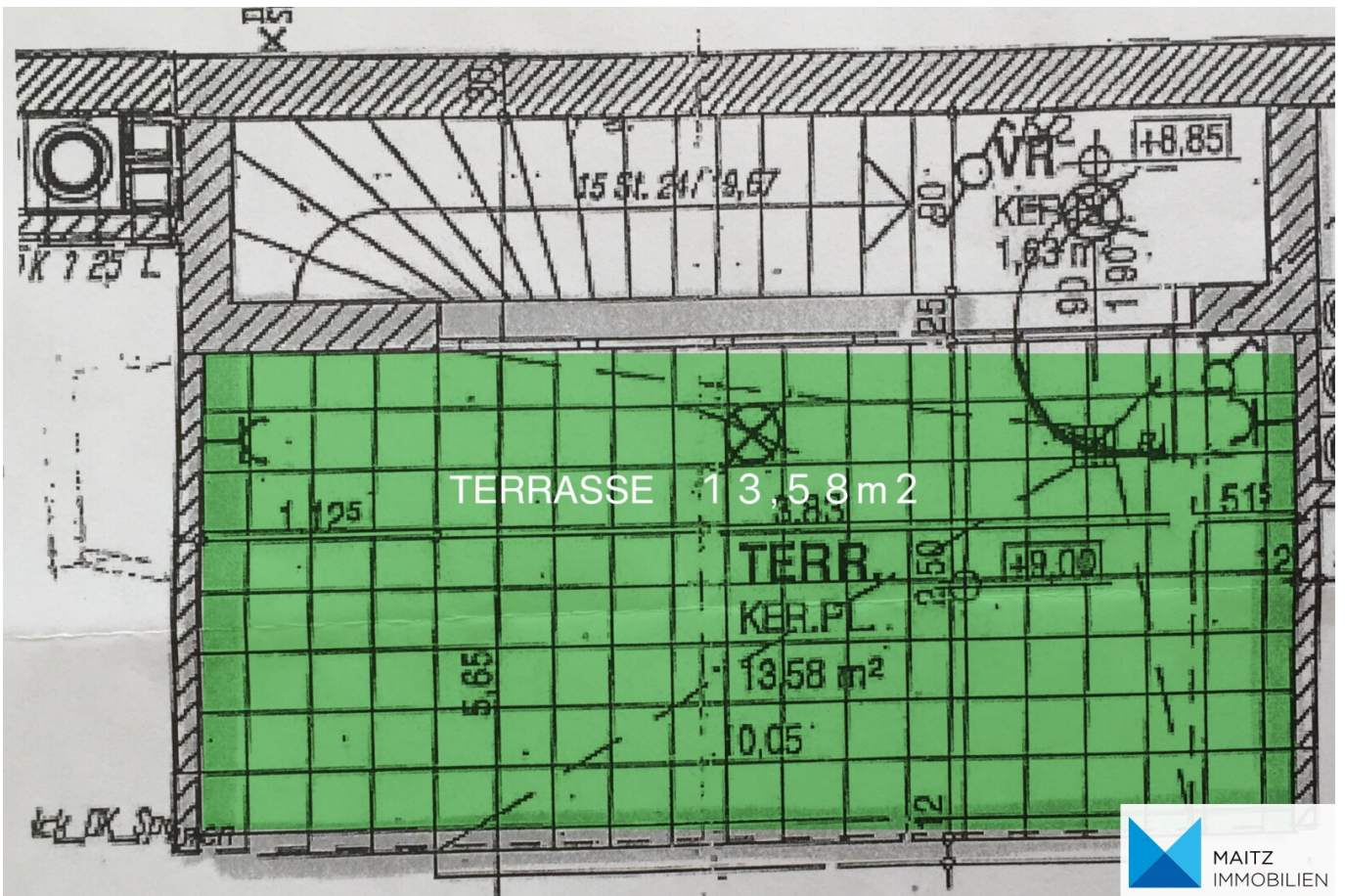
 +43 676 733 61 60

 office@maitz-immobilien.at

WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT







Objektbeschreibung

English Description Below

Sofort verfügbar!

In ruhiger Lage Klosterneuburgs - nur etwa 5 Gehminuten vom Rathausplatz entfernt - wird diese gemütliche Dachgeschosswohnung zur Miete angeboten.

Die Wohnung hat helle, freundliche Wohnräume, sie hat "kein Gegenüber" und bietet großartigen Fern- und Stiftsblick.

Ihr Grundriss erstreckt sich über 60m² Wohnfläche zuzüglich 13,58m² Dachterrasse, bestehend aus:

+ **Vorzimmer**

+ **großzügige Wohnküche** (ca. 31 m²)

+ **Schlafzimmer** (13,55m²)

+ **Bad** mit Dusche, Waschbecken, beleuchtetem Spiegelschrank, WC und Waschmaschinenanschluss

+ über eine Treppe gelangen Sie auf Ihre große **Terrasse** mit 13,58m²

Die Küche ist ausgestattet mit:

Ceranfeld (Induktion), Dunstabzug, Kühl-/Gefrierschrank, Spüle mit Abtropfschale, Mikrowelle, Ober- und Unterbauschränke

Backrohr und Geschirrspüler sind nicht vorhanden.

Vorhandene Möbel:

+ Einbauschränke im Schlafzimmer (falls weniger Stauraum benötigt wird, dürften auch Schränke teilweise entfernt werden)

Die Kästen links neben dem Eingang im Schlafzimmer können entfernt werden, wenn mehr Platz für ein Bett benötigt wird.

+ Schuhkommode im Vorzimmer

+ kleiner Einbaukasten im Galeriezimmer vor dem Ausgang zur Terrasse

Besondere Ausstattung:

* **Parkettzimmer**

* große **Fensterfront** mit tollem Ausblick im Wohnbereich

* **Video-Gegensprechanlage**

* **Terrasse** mit Beleuchtung und Wasseranschluss

Ein **großes Kellerabteil** wird zur Verfügung gestellt (ebenerdig im EG; ca. 5m²; bereits mit einem Regal ausgestattet).

Das Haus verfügt über einen Personenlift.

Bitte max **Kleintiere** als Haustiere.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Stadt- & Regionalbusse

ÖBB; S40

Zum IST Austria (Maria Gugging) benötigen Sie 19 Min (9 Fußweg, 10 Min Regionalbus).

Vertrag & Kosten:

Mietpreis inkl Bk und 10% USt.

Heizung/Warmwasser/Strom sind nicht inkludiert.

Befristung: 5 Jahre

Keine Vertragserrichtungskosten für den Mieter.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

ENGLISH

Immediately available!

In a quiet location of Klosterneuburg - only about 5 minutes walk from the town hall square - this cozy attic apartment is offered for rent.

The apartment is bright and friendly, has no opposite and offers great distant views.

Its floor plan extends over 60m² living space plus 13,58m² roof terrace, consisting of:

+ anteroom

+ spacious eat-in kitchen (approx. 31m²)

+ bedroom (13,55m²)

+ bathroom with shower, washbasin, illuminated mirror cabinet, toilet and washing machine connection

+ stairs lead to your large terrace of 13,58m²

The kitchen is equipped with:

Ceramic hob (induction), extractor fan, fridge/freezer, sink with drainer, microwave, upper and lower cupboards.

Oven and dishwasher are not available.

Existing furniture:

+ built-in wardrobes in the bedroom (if less storage space is needed, cabinets are also likely to be partially removed).

+ shoe chest in the anteroom

+ small built-in box in the gallery room in front of the exit to the terrace.

Special features:

* parquet room

* large window front with great view in the living area

* video intercom system

* Terrace with lighting and water connection

A large **basement** compartment is provided (at ground level on the ground floor; approx. 5m²; already equipped with a shelf).

Public transport connections:

City & regional buses

ÖBB; S40

To IST Austria (Maria Gugging) you need 19 min (9 min walk, 10 min regional bus).

Contract & costs:

Rental price incl operating costs and 10% VAT.

Heating/hot water/electricity are not included.

Term: 5 years

deposit: 3 gross monthly rents

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Tipp: Jetzt auf www.immomarktplatz.at neue Angebote 24 Stunden früher finden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap