

## ZENTRUM! Ausgesprochen hochwertige Terrassenwohnung in historischem Haus



**Objektnummer: 13915**

**Eine Immobilie von Haider Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	115,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	16,21 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.283,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.770,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.076,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	306,00 €
<b>USt.:</b>	207,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Margot Flood**

RÖSSLER Gebäudemanagement GmbH  
Perfektastraße 55









## Objektbeschreibung

Großartige Lage mitten im historischen Stadtkern von Klosterneuburg. Die angrenzende Nachbarschaft besteht aus gepflegten Einfamilienhäusern, historischen Winzerhöfen mit wunderschönen Gärten und Innenhöfen. **Diese Lage zählt du den absolut besten und beliebtesten Wohngegenden der Stadt Klosterneuburg.**

Das 1914 errichtete Stadthaus wurde 2014/2015 **aufwendig und hochwertig generalsaniert**. Das wunderschöne Bürgerhaus besteht aus nur drei Wohnungen. Top 01 liegt im Hochparterre und ist barrierefrei mittels Personenlift erreichbar.

Die Wohnung empfängt den Besucher mit einer beeindruckenden **Raumhöhe bis zu 3.18m**. Die ausnahmslos hochwertige Ausstattung und stimmige Materialien sind für ein Mietobjekt mit Sicherheit ausgesprochen selten! **Die mit Bedacht getroffene Wahl der Materialien und Farben, erzeugt eine in sich ruhende Atmosphäre und lässt Raum für persönlichen Geschmack und Gestaltung.**

Ein besonders heller und immer freundlich wirkender **Wohnsalon mit integrierter Tischler Küche** von ca. 35m<sup>2</sup> ist das Herzstück dieser eleganten Wohnung. Diese weitläufige Fensterfront ist außerdem **südseitig** ausgerichtet. Von diesem Wohnbereich gelangt man zu einer **schönen Terrasse** ca. 18m<sup>2</sup> mit südwestlicher Ausrichtung und **vorgelagertem Gärtchen**. Ein **PKW Stellplatz** grenzt bequem direkt dem Außenbereich an. Sämtliche weiteren Wohnräume sind zentral begehbar, **zwei große Schlafzimmer** sind durch einen Gang zusätzlich vom Wohnraum distanziert, dadurch ist angenehme Privatsphäre garantiert. Ein **Bad mit großer Badewanne** und Doppelwaschbecken ist für diese Schlafräume vorgesehen. Ein **dritter großer Schlafräum** bietet ebenso einen Ausgang zur Terrasse und ein top ausgestattetes **ENSUITE Bad** mit den bodengleichen Regendusche, Doppelwaschbecken, Toilette und Bidet.

Die **großflächigen Fenster** mit Dreischeibenverglasung gewährleisten absolute Stille und ruhiges Wohnambiente im Herzen von Klosterneuburg.

**Kinderwagenabstellraum** sowie einen gesonderten **Fahrradabstellraum**.

Kalt und Warmwasser sowie Heizungsleistung werden individuell für die Wohnung elektronisch erfasst und Akonti von der Hausverwaltung vorgeschrieben.

Nur 3 Parteien im Haus ermöglichen ein hohes Maß an Privatsphäre, ein äußerst umsichtiger Eigentümer unterstützt gerne und rasch bei technische Fragen.

*Gerne senden wir Ihnen ein Exposé mit weiteren Informationen zur Ausstattung und umfangreichen technischen Features zu. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap