

**VERMIETET - Lieblingsadresse mittendrin!**



**Objektnummer: 1098**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 63,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.570,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.170,33 €
<b>Kaltmiete</b>	1.533,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	363,34 €
<b>USt.:</b>	36,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH







































## 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 m<sup>2</sup>, 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 Nachbarsgärten 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,--

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

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)