

**Über den Dächern Klosterneuburgs – Stilvolles Wohnen
mit Weitblick - 3 Zimmer, 40m2 Dachterrasse**



Objektnummer: 5675/492

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Adresse | Markgasse 3 |
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3400 Klosterneuburg |
| Zustand: | Erstbezug |
| Wohnfläche: | 75,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Gesamtmiete | 1.496,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.165,00 € |
| Kaltmiete | 1.360,00 € |
| Betriebskosten: | 195,00 € |
| USt.: | 136,00 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

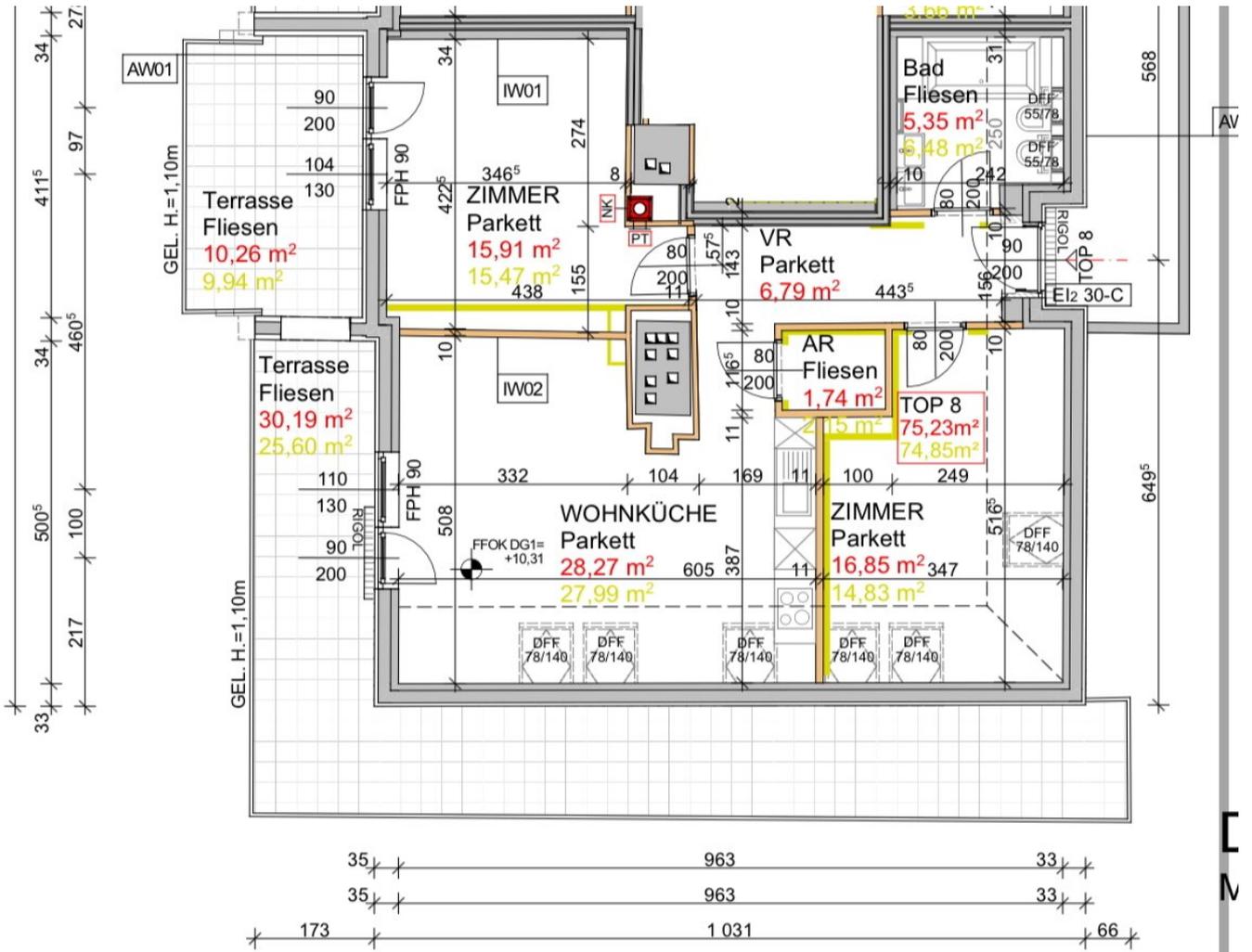
VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien











Objektbeschreibung

Über den Dächern Klosterneuburgs – Stilvolles Wohnen mit Weitblick

Markgasse | Klosterneuburg | 75 m² Wohnfläche + 40 m² Terrasse | 3 Zimmer | ab 01.09.2025 verfügbar

In ruhiger Lage, nur wenige Minuten vom historischen Zentrum Klosterneuburgs entfernt, öffnet sich diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung wie ein eleganter Rückzugsort für alle, die modernes Design, Komfort und Freiraum zu schätzen wissen. Klare Linien, großzügige Fensterflächen und eine durchdachte Aufteilung verleihen dieser Wohnung eine selbstbewusste Schlichtheit – gepaart mit einem Hauch von Understatement.

Raum für Leben – durchdacht bis ins Detail

Die rund **75 m² Wohnfläche** verteilen sich auf **zwei Schlafzimmer**, einen offenen **Wohn-/Essbereich mit Küche** sowie ein **stilvoll ausgestattetes Bad**. Hochwertige Materialien, ein elegantes Farbkonzept und modernste Haustechnik schaffen ein Wohnambiente, das Ruhe und Klarheit ausstrahlt.

Die Architektur setzt auf luftige Offenheit: Großzügige Dachflächenfenster bringen Tageslicht in jeden Winkel. Für Privatsphäre sorgen **elektrische Außenjalousien**, die – ebenso wie die Fenster – bequem elektronisch bedient werden können.

Ein Platz an der Sonne – mit 40 m² Terrassenfläche

Die beiden **Terrassen mit insgesamt über 40 m²** sind weit mehr als nur Freiflächen – sie sind Ihr zweites Wohnzimmer im Freien. Frühstück mit Morgensonne, entspannte Abende unter dem Sternenhimmel oder ein ruhiger Lesemoment mit Blick über die Dächer Klosterneuburgs: Diese Außenbereiche bieten Raum zum Innehalten – und zum Leben.

Ausstattung, die Maßstäbe setzt

- Klimaanlage in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort
- Hochwertige Markenarmaturen & Keramik im Bad
- Elektrische Velux-Dachflächenfenster mit Außenbeschattung
- **Kellerabteil mit ca. 2,1 m²** für zusätzlichen Stauraum

- PKW Stellplatz

Markgasse – wo Ruhe auf Lebensqualität trifft

Klosterneuburg ist seit jeher eine der begehrtesten Wohnadressen im Wiener Umland – und das aus gutem Grund. Die **Nähe zur Stadt** trifft hier auf die Ruhe der Natur, die **Weinberge** auf Urbanität. In direkter Umgebung finden Sie **Bäcker, Cafés, Schulen, Ärzte und Nahversorger**, während der **Bahnhof Klosterneuburg-Kierling** und mehrere Buslinien Sie in kürzester Zeit nach Wien bringen.

Raumaufteilung im Überblick

- Vorraum: 6,79 m²
- Bad: 5,35 m²
- Schlafzimmer 1: 16,85 m²
- Schlafzimmer 2: 15,91 m²
- Abstellraum: 1,74 m²
- Wohn-/Essbereich mit Küche: 28,27 m²
- Terrasse 1 (Loggia): 10,26 m²
- Terrasse 2: 30,19 m²

Mietkonditionen pro Monat

- Gesamtmiete: **EUR 1.496,-**
(Bruttomiete EUR 1.281,50 + Betriebskosten EUR 214,50, jeweils inkl. 10 % USt.)
- **Kautions: 3 Bruttomonatsmieten**
- **Befristung: 4 Jahre**, mit Option auf Verlängerung
- **zzgl. PKW Stellplatz:** EUR 120,-/Monat (inkl. 20 % USt.)

Modernes Dachgeschossleben mit Stil, Weitblick und allem Komfort – ein Zuhause zum

Ankommen.

Für alle, die mehr suchen als nur vier Wände.

Interesse? Ich freue mich auf Ihre Anfrage und zeige Ihnen diese besondere Wohnung gerne persönlich!

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 <525m

Apotheke <175m

Klinik <4.250m

Krankenhaus <425m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <150m

Universität <3.400m

Höhere Schule <6.400m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <4.100m

Sonstige

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <200m

Polizei <175m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <4.750m

U-Bahn <6.900m

Bahnhof <675m

Autobahnanschluss <2.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap