

**MODERNE 2-Zimmer-Wohnung in Klosterneuburg,  
neuwertig mit Loggia & Fußbodenheizung!**



**Objektnummer: 1757/537**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	46,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	904,79 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	590,00 €
<b>Kaltmiete</b>	830,53 €
<b>Betriebskosten:</b>	221,99 €
<b>Heizkosten:</b>	74,26 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	18,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese **neuwertige 2-Zimmer-Etagenwohnung** in der 1. Etage überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einer attraktiven Lage in Klosterneuburg.

Auf **41,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie modernes Wohnen mit klaren Linien, lichtdurchfluteten Räumen und einer angenehmen Wohnatmosphäre – ideal für Singles, Paare, Studierende oder Berufstätige.

### Raumaufteilung & Ausstattung

Bereits beim Betreten der Wohnung spüren Sie die hochwertige Ausführung:

- Edle **Parkettböden** in den Wohnräumen
- Stilvolle **Fliesen** im Sanitärbereich
- Komfortable **Fußbodenheizung** für angenehme Wärme
- Moderne **Einbauküche** mit funktionaler Geräteausstattung
- Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss

Die offen gestaltete **Wohnküche** bildet das Herzstück der Wohnung. Hier verbinden sich Kochen, Essen und Wohnen zu einem harmonischen Lebensraum – perfekt für gesellige Abende oder entspannte Stunden zu Hause.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Rückzug und Erholung.

Das **Badezimmer mit moderner Dusche** präsentiert sich zeitlos elegant und funktional.

### West-Loggia mit Grünblick

Ein besonderes Highlight ist die **Loggia mit Westausrichtung**.

Genießen Sie hier die Abendsonne und einen herrlichen Blick ins Grüne – ein idealer Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Klosterneuburg mit hervorragender Infrastruktur:

- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Kindergarten und Universität fußläufig erreichbar
- Supermarkt und Nahversorgung in kurzer Distanz
- Rasche Verbindung nach Wien

Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe macht diesen Standort besonders begehrt.

## **Fazit**

Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung vereint moderne Ausstattung, durchdachte Raumplanung und eine attraktive Lage mit hoher Lebensqualität. Ob als erstes eigenes Zuhause, als Paarwohnung oder als stilvoller Rückzugsort – hier wohnen Sie komfortabel, ruhig und dennoch bestens angebunden.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <2.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <9.000m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap