

**Es grünt so grün!**



Blick nach Nord-West

**Objektnummer: 3100\_1047**

**Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	61,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.190,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.014,93 €
<b>Kaltmiete</b>	1.190,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Andras Vecsey**

Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

H +43 699 13400703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Am Rande der Stadt, an der Grenze zu Niederösterreich, befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage die hübsche Wohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup>. Das Auto in der Garage geparkt, geht es Direttissima in den 1. Stock, bereits das Stiegenhaus sorgt für helle Momente, wird es doch vom Tageslicht gut beleuchtet. In der Wohnung angekommen legen Sie Ihre Garderobe ab, ein kurzer Blick nach Links ins Badezimmer wird Ihnen gefallen. Das Bad ausgenommen adrett, farblich in elegantem braun-beige abgestimmt. Die Dusche passend zum Ensemble, macht es den Raum zu viel mehr als nur einem Badezimmer. Vorbei am WC führt der Weg in das derzeit genutzte Homeoffice – ein kleines, aber unglaublich multifunktionales Zimmer. Ob als kreativer Arbeitsplatz, ruhiges Babyzimmer oder praktischer Abstellraum – hier können Sie Ihrer Fantasie freien Lauf lassen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind so flexibel wie Ihre Lebensumstände. Wie auch immer, Sie haben die Wahl, wie dieser Raum Ihr Zuhause bereichern soll! Dann geht's in den Wohnbereich. Mit einer Fläche von fast 30 m<sup>2</sup> kann dieses Wohnzimmer richtig verschwenderisch mit dem Platz umgehen, zumal auch die Küche wirklich separat gleich nebenan gelegen ist. Dafür wird der Wohnbereich im Sommer nochmals um ca. 7 m<sup>2</sup> durch den Balkon erweitert. Klein aber fein, dafür aber mit einem supertollen Ausblick auf die umliegende Grünfläche. Gefühlt lebt man hier am Feld, die nächsten Häuser kaum wahrnehmbar. Zurück zur Küche bietet sie alle Stückerl, von viel Platzangebot über ebensoviel Tageslicht, selbst hier wurde edler Echtholzparkett verlegt. Trotz der Separatness sind Sie verbal und augentechnisch auf alle Fälle mit dem Rest der Familie im Wohnzimmer verbunden, entgehen wird Ihnen hier nichts. Nebenan das Elternschlafzimmer, der Weg nach dem Spielfilm ins Bett kann gut im Halbschlaf überwunden werden, oder, wie man so schön sagt, einfach einmal umfallen. Heizkosten sind hier auch sehr moderat, momentan schlagen sie sich mit ca. € 80,-- inkl. Warmwasser nieder, die Zentralheizung sorgt dafür, dass Sie sich um nichts kümmern müssen. Den Garagenplatz können Sie zusätzlich anmieten, benötigen Sie einen zweiten Garagenplatz, haben Sie hier den Glückstreffer gelandet, auch das können wir Ihnen bieten. Vermietet wird die Wohnung an eine nette Familie für 5 Jahre, ich freue mich schon Ihnen diese hübsche Wohnung persönlich zeigen zu dürfen. Der Preis € 1.190,--Anga

ben g  
emäß  
geset  
zliche  
m Erf  
order  
nis:  
€1  
0  
1  
4  
,  
9  
3

B€1z  
e 5z  
tr 9g  
i ,l  
e 11  
b 50  
s  
k  
o  
s  
t  
e  
n

€1  
5  
,  
9  
2

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

--  
€1  
1  
9  
0

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

--  
6  
1  
.  
7

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus: Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen. Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020. Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)