

**| 3 ZIMMER WOHNUNG | KLOSTERNEUBURG | TERRASSE  
| TOPLAGE | AB SOFORT**



**Objektnummer: 1143974**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,48 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	102,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.999,00 €
Kaltmiete (netto)	1.550,82 €
Kaltmiete	1.817,27 €
Betriebskosten:	266,45 €
USt.:	181,73 €
Infos zu Preis:	

Mietvertragserstellung einmalig: 350€

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

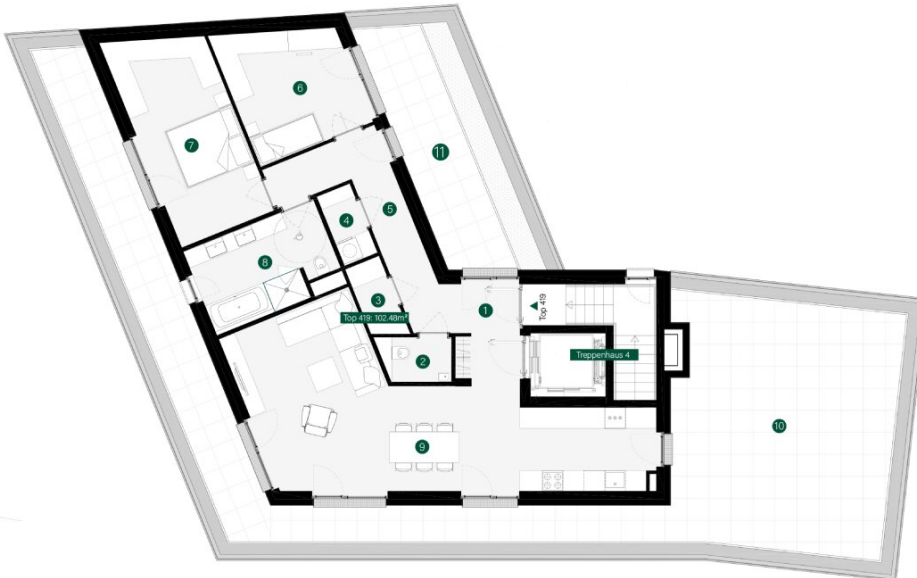




### 5. Obergeschoss | Top 419

Wohnnutzfläche 102,48 m<sup>2</sup>

- ❶ Vorraum | Parkett | 5,11 m<sup>2</sup>
- ❷ WC | Keramik | 2,15 m<sup>2</sup>
- ❸ Abstellraum | Parkett | 1,76 m<sup>2</sup>
- ❹ Wirtschaftsraum | Keramik | 2,20 m<sup>2</sup>
- ❺ Gang | Parkett | 10,73 m<sup>2</sup>
- ❻ Zimmer 1 | Parkett | 12,28 m<sup>2</sup>
- ❼ Zimmer 2 | Parkett | 17,04 m<sup>2</sup>
- ❽ Bad | Keramik | 9,80 m<sup>2</sup>
- ❾ Wohnküche | Parkett | 41,41 m<sup>2</sup>
- ❿ Terrasse | Betonplatten | 80,22 m<sup>2</sup>
- ⓫ Terrasse | Betonplatten | 14,28 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## KLOSTERNEUBURG - WOHNEN ZWISCHEN WEINBERG UND DONAU

Im sympathischen Klosterneuburg gelangen **moderne Wohnungen** mit einer Wohnfläche von **45-138m<sup>2</sup>** zur **provisionsfreien Vermietung**. Die 2-4 Zimmer-Wohnungen sind auf **4 Stiegen** aufgeteilt und zeichnen sich durch ihre **erstklassige Ausstattung** aus.

Fast jede Wohnung verfügt über eine Freifläche wie **Terrassen, Balkone oder Eigengärten**. Aufgrund der gut durchdachten Grundrissplanung, konnte eine bestmögliche Aufteilung der Wohnfläche erzielt werden. Beim Bau wurde sehr viel Wert auf **Hochwertigkeit und Energieeffizienz** gelegt. Trotz der aktuellen Energiesituation, lässt es sich hier **kostengünstig** und **umweltbewusst** leben.

Der Stadt- und Grünblick, sowie die **Nähe zur Stadt Klosterneuburg** mit deren Sehenswürdigkeiten und Aktivitäten zeichnet das Projekt aus.

### AUSSTATTUNG:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Echtholzparkettboden in Wohn- & Schlafräumen
- Fernsehempfang: Telekabel (Telekom) & SAT (Astra)
- Bad & WC mit keramischen Belägen (60x30 cm grau & weiß)
- 3-fach Isolierverglaste Kunststofffenster
- SONNENSCHUTZ elektr. Raffstore
- Lift
- Kellerabteil

- Fahrradraum & Kinderwagenabstellraum

### **HIGHLIGHTS:**

- inkl. voll-ausgestatteter Küche
- 10 Jahre Befristung
- Freiflächen (Balkon/Terrasse/Garten)
- Sonnenschutz
- Barrierefreiheit
- Hochwertige Ausstattung
- ausgezeichnete Infrastruktur

In der **hauseigenen Garage** kann ein **Stellplatz** (monatl. 105€ inkl. BK und USt) zusätzlich zur Wohnung angemietet werden.

Abwicklungshonorar der Hausverwaltung: 360,-€ inkl. MwSt.

Bei den Bildern handelt es sich um Musterfotos ähnlicher Wohnungen.

### **Objektbeschreibung:**

Diese moderne Neubauwohnung in Klosterneuburg besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und eine große Terrasse mit traumhaftem Grünblick. Die Immobilie bietet drei geräumige Zimmer und liegt in einer ruhigen und doch zentralen Lage.

### **Ausstattung und Merkmale:**

- **Zimmeranzahl:** 3 Zimmer
- **Wohnfläche:** ca. 102,48 m<sup>2</sup>



- **Terrasse:** Große Terrasse mit Grünblick
- **Baujahr:** Neubau 2022
- **Stockwerk:** 5
- **Küche:** Vollausgestattet

#### **Lage:**

Klosterneuburg ist eine beliebte Wohngegend, die durch ihre Nähe zu Wien und ihre hervorragende Infrastruktur besticht. Die Wohnung liegt in einer grünen, ruhigen Umgebung und bietet dennoch eine gute Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe.

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.

#### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Dr. Marc Berger** unter der Mobilnummer **+43 660 316 00 72** und per E-Mail unter **berger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

#### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen

Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <3.250m  
Höhere Schule <6.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <4.250m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap