

**Simple but charming!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3100\_1002**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 203,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	750,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Doris Deutsch**

RE/MAX Magic in Klosterneuburg  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

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











## Objektbeschreibung

Nur wenige Schritte vom Stadtplatz entfernt liegt diese ca. 75 m<sup>2</sup> große Wohnung im Dach eines sehr individuellen Hauses. Die Straße davor ist zwar stark befahren, doch nach dem Eintreten in den Innenhof werden Sie es nicht mehr für möglich halten, dass Sie sich hier mitten im Zentrum von Klosterneuburg befinden. Hier öffnen sich die Tore zu Ruhe und Entspannung. Abgewandt von jeglichem Lärm, führt Sie der Weg zu Ihrer Wohnung durch einen liebevoll renovierten und arranchierten Innenhof, welchem die Benützung allerdings alleine dem Eigentümer des Hauses vorbehalten ist. Eine Holzterasse führt Sie weiter ins Dachgeschoss. Sempel ausgestattet aber eingerichtet doch bestimmt unglaublich reizvoll. Vom Vorzimmer aus gelangen Sie in die Küche, mit allem notwendigen Zubehör und mit einem großzügigen Platzangebot für einen dementsprechenden Esstisch. Gleich links angrenzend befindet sich das Schlafzimmer mit einem eigenen, sehr praktischen Schrankraum. Die Fenster vom Schlafzimmer führen, so wie fast alle Fenster der Wohnung, Richtung Garten. Hier besteht allerdings die Gefahr von Vogelgezwitscher geweckt zu werden :-). Rechter Hand der Küche befindet sich das Wohnzimmer, hier haben Sie die Qual der Wahl. Das Wohnzimmer so wie es jetzt ist, riesengroß in Einem mit einem kleinen Podestl, oder mit einem chicen Raumteiler ganz schnell in zwei Räume verwandelt. Wie auch immer Sie sich entscheiden, der Gemütlichkeitsfaktor wird auf alle Fälle nicht darunter leiden. Das Badezimmer mit Dusche ist ebenfalls einfach ausgestattet, dafür ist es aber vom WC getrennt. Kurz zusammengefasst bietet diese Wohnung seinem neuen Bewohner sehr viel in Richtung Ruhe und Individualität, die Luxuskomponente ist hier eher klein geschrieben. Umso erfreulicher ist allerdings auch der Preis, der ebenso klein geschrieben wird. Also schnell zum Telefon und Termin zum Besichtigen fixieren. Sonst wohnt hier bald ein Anderer. Der Preis: NUR € 750,-/monatlich Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	750
Umsatzsteuer	€	0

---

Gesamtbetrag	€	750
--------------	---	-----

---

Heizwärmebedarf 203.66  
: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf:

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 :-)