

Sonnendurchfluteter Traum mit Terrasse und Garagenplatz für Singles oder Paare



Grosse Terrasse

Objektnummer: 10385

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,97 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	1.678,61 €
Kaltmiete (netto)	1.356,60 €
Kaltmiete	1.518,60 €
Betriebskosten:	162,00 €
USt.:	160,01 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Cornelia Mozdzanowski











brezina

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Sie bevorzugen eine Wohnung im Grünen und schätzen die Nähe zu Wien, sowie eine perfekte Infrastruktur für Groß und Klein?

Diese **fantastische Dachgeschosswohnung mit Blick ins Grüne** bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Zuhause wünschen. Das **geräumige Schlafzimmer** verfügt über ein gepflegtes **Bad en suite**, während der **große Wohnraum mit offener Wohnküche und angrenzendem Wintergarten, der als sich hervorragend als Homeoffice eignet**, für ein **lichtdurchflutetes Wohnambiente** sorgt. **Eine Terrasse und zwei Balkone** laden zum Entspannen im Freien ein und bieten fantastische Ausblicke in die Natur. Zusätzlich bietet die Wohnung ein **Kellerabteil**, einen **PKW Gargenplatz** sowie einen **Fahrradraum**, die für ausreichend Stauraum und Komfort sorgen. Ein **Personenaufzug** bringt Sie komfortabel zur Dachgeschosswohnung, die der ideale Ort für alle ist, die Ruhe und Natur lieben und gleichzeitig die Vorzüge des städtischen Lebens schätzen.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind Sie in kurzer Zeit an Ihrem Ziel. Eine Busstation und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Arzt, Apotheke, Volksschule, Kindergarten sind fußläufig erreichbar.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie begeistern! Die Wohnung wird aktuell noch neu weiß ausgemalt.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum mit Garderobennische
- Einbauküche mit Mielegeräten mit Ausgang zu einem nordseitigen Balkon - ca. 4 m²
- Großer Wohnraum ca. 29 m² mit Parkettboden und Ausgang zu einem südseitigen Balkon - ca. 3 m²,
- sowie dem Wintergarten ca. 14 m² mit Parkettboden und Ausgang zur
- großen südseitigen Terrasse ca. 13,9 m² mit Wasseranschluss, 4 Steckdosen und Beleuchtung
- Schlafzimmer ca. 14 m² mit Bad en suit
- Separates WC
- Kellerabteil

Ausstattung:

- Parkettboden
- Fliesen
- **Klimaanlage** in Wohnzimmer und Schlafzimmer
- **Garagenplatz ca. 97,74 € Brutto pro Monat - Gesamtmiete Wohnung +**

Garagenplatz 1.678,61 €

- Kunststofffenster mit manuellen Aussenjalousien
- Gegensprechanlage mit Video vorhanden
- geräumiges Kellerabteil
- Fahrradabstellräume
- Heizung und Warmwasser wird direkt über die ISTA abgerechnet
- NEU: Eine Installation von Glasfaser-Anschlüsse in allen Nutzungseinheiten des Hauses kann kostenfrei erfolgen.

Infrastruktur/Umgebung

- Perfekte Anbindung nach Wien mit Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.
- In ca. 10-15 min erreichen Sie Wien Heiligenstadt (U4), in ca. 20 min den Schwedenplatz (Stadtzentrum Wien)
- Bahnhof Weidling: S40, Buslinie 240, 241 in ca. 5 Gehminuten erreichbar.
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung: zB Spar, Billa, Bipa, Apotheke, Blumengeschäft Kolb, Bäckerei sind fußläufig erreichbar.
- Gewerbepark Klosterneuburg ca. 3 Fahrminuten.
- Flughafen Wien Schwechat in ca. 35min mit dem Auto (ca. 30km) erreichbar
- Spaziergänge und Wanderwege direkt vor der Haustüre - Naherholungsgebiet an der Donau lädt ein zu Sport, Ruhe und Freizeit.
- Für Kulinarik sorgen diverse Heurigen in der Umgebung sowie die bekannte Trattoria Castel Nuovo
- Öffentliches Gymnasium ca. 1,8 km und privates Gymnasium ca. 1km entfernt

Weitere Informationen:

- Doppelmakler: NEIN
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- **Befristung: 5 Jahre mit Verlängerungsoption, Mindestmietdauer 1 Jahr + 3 Monate**
- **Hausverwaltung verrechnet für die Erstellung und Durchführung des Mietvertrages 280 € inkl. Ust**
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, www.brezina.at ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

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 <500m

Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap