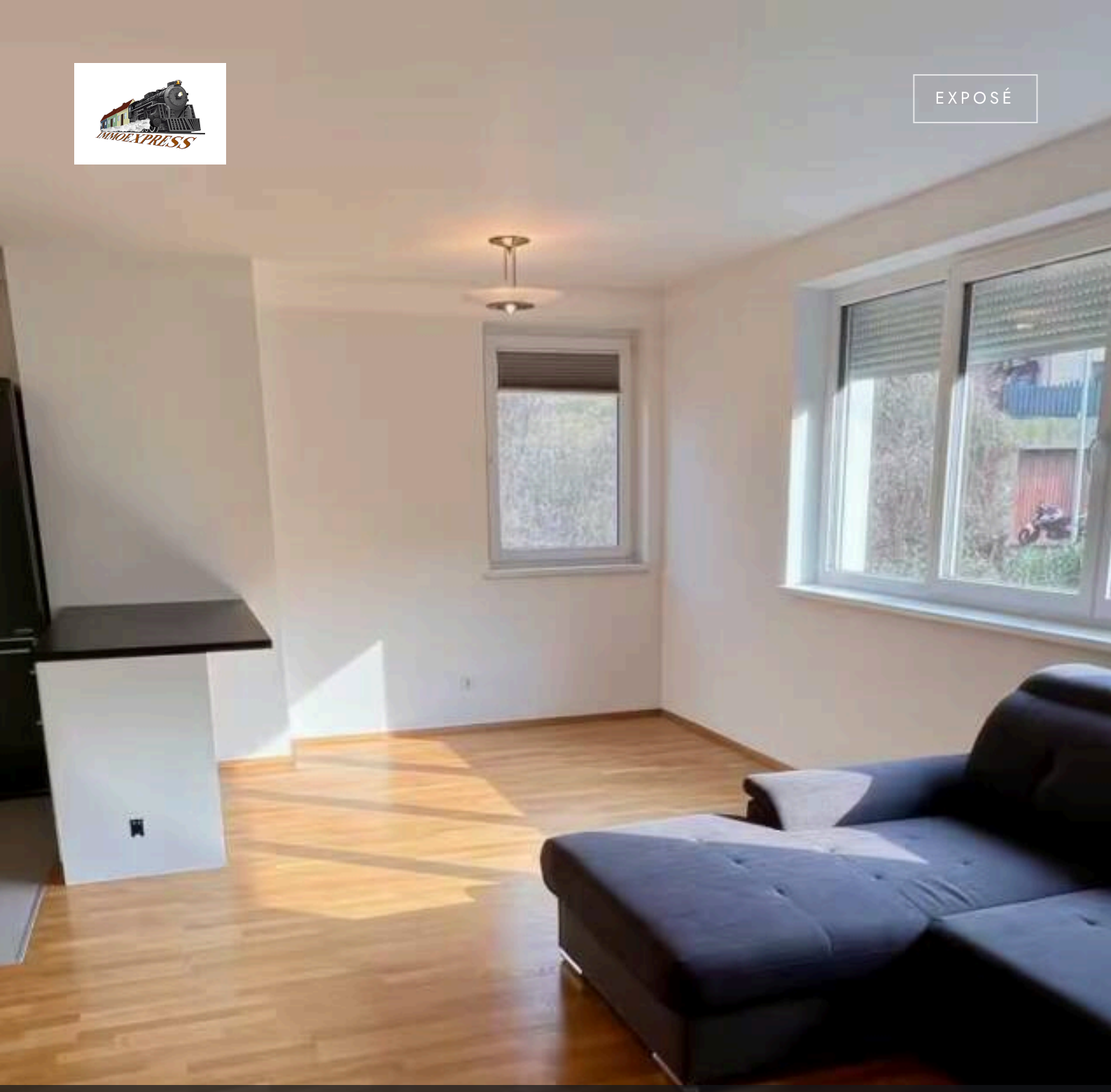
EXPOSÉ



KLOSTERNEUBURG · DG-WOHNUNG

3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit XL-Dachterrasse in Klosterneuburg

1.575 €	84 m²	3	2013
ZU VERMIETEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR

BESCHREIBUNG

3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit XL-Dachterrasse in Klosterneuburg

1.575 €
ZU VERMIETEN

Wohn-/Nutzfläche	84 m²	Objektart	DG-Wohnung
Zimmer	3	Vermarktung	Zu Vermieten
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100167861
Baujahr	2013		

Zur Vermietung in einem 2013 fertiggestelltem Wohnhaus gelangt diese exquisite 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit XL-Dachterrasse in Ruhelage nahe des Zentrums der Stiftsstadt Klosterneuburg.
Auf insgesamt ca. 85m² Wohnfläche finden Sie hier viel Platz zur Realisierung Ihrer Wohnträume. Im 2. Liftstock gelegen, betreten Sie Ihre Wohnung und gelangen durch den Vorraum mit der Garderobe in den sehr hellen und großzügigen (ca. 36m²) Wohn-/Essbereich mit integrierter und vollausgestatteter Einbauküche.
Zusammen mit den beiden Schlafzimmern (ca. 11 bzw. 12m²), dem Badezimmer (ca. 7m²) mit Walk-In-Dusche, Badewanne und Fenster, dem separaten WC, sowie dem Abstellraum (ca. 2m²) eignet sich dieses Refugium für Singles, Paare und kleine Familien ebenso, wie für die Nutzung im Rahmen einer Wohngemeinschaft.
Eine Gaszentralheizung sorgt für das Warmwasser, sowie für die Beheizung der Fußböden (hochwertiges Echtholzparkett bzw. Fliesen).
Die südliche Fensterfront ist durch elektrische Rollläden zu beschatten bzw. abzudunkeln, sämtliche weitere Fenster verfügen über Innenplissees und Fliegenschutzgitter.
Selbstverständlich ist der Wohnung auch ein Kellerabteil zugehörig, ein Fahrradabstellraum und ein Parkplatz direkt am Hauseingang runden dieses attraktive Angebot ab.
Ein absolutes Highlight ist jedoch die riesige 360-Grad-Panorama-Dachterrasse mit ca. 85m²(!) mit Strom- und Wasseranschluss. Hier stehen Ihnen betreffend Freizeitgestaltung inklusive Chillen in der Sonne, Grillen mit Familie und Freunden, Tischtennisspielen, etc. unzählige Möglichkeiten zur Verfügung.

Am Fuße des Wienerwalds, direkt an unserer schönen blauen Donau und angrenzend an unsere Hauptstadt Wien gelegen, bietet Ihnen die Stadt Klosterneuburg mit einer Einwohnerzahl von ca. 27.000 sowohl den Charme einer Kleinstadt, als auch die adäquate Infrastruktur betreffend einerseits Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen, Nahversorgern, Baumärkten, Banken und ärztlichen Einrichtungen etc., die zum Teil auch fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Viele Gastronomiebetriebe, darunter traditionsträchtige Heurigen, komplettieren das Gesamtpaket.
Die Lage an der Donau, am Wienerwald und am nahen Tullnerfeld eröffnet Ihnen unmittelbaren Zugang zu einem absoluten Naturparadies mit unzähligen Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten wie u.a. Wandern, Radfahren am Treppelweg entlang der Donau oder einen Besuch im Strandbad oder im berühmten Freizeit- und Sportzentrum Happyland. Zahlreiche Veranstaltungen in Klosterneuburg, im nahen Wien, oder etwa auf der Donaubühne im nahen Tulln lassen auch für kulturell Interessierte keine Wünsche offen und sorgen für Ihre Unterhaltung.
Hervorzuheben ist außerdem die hervorragende Verkehrsanbindung, die es Ihnen ermöglicht, Wien (z.B. BHF Wien Mitte) in weniger als 25 Minuten sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch mit dem KFZ zu erreichen.

Sämtliche Angaben zur Liegenschaft basieren auf Informationen vom Abgeber und/oder Dritten und sind ohne somit Gewähr.
Die abgebildeten Möbel (außer natürlich Küche und Badezimmer) sind nicht Bestandteil einer Mietvereinbarung, können jedoch bei Interesse an einer Übernahme im Zuge einer mit den Eigentümern bilateralen zu treffenden Vereinbarung übernommen werden.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als

DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn übermitteln wir auf Anfrage gerne.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONEN







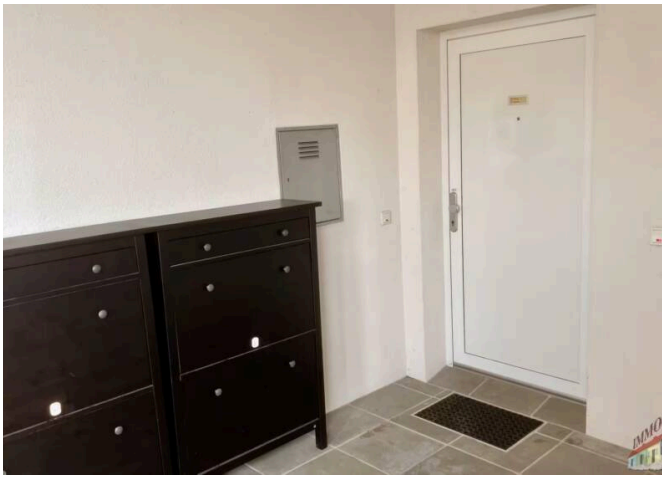














AUSSTATTUNG

- Abstellraum
- Fernblick
- Haustiere erlaubt
- Neubau
- Personenaufzug
- teilerschlossen
- teilmöbliert
- WG-geeignet

WEITERE DETAILS

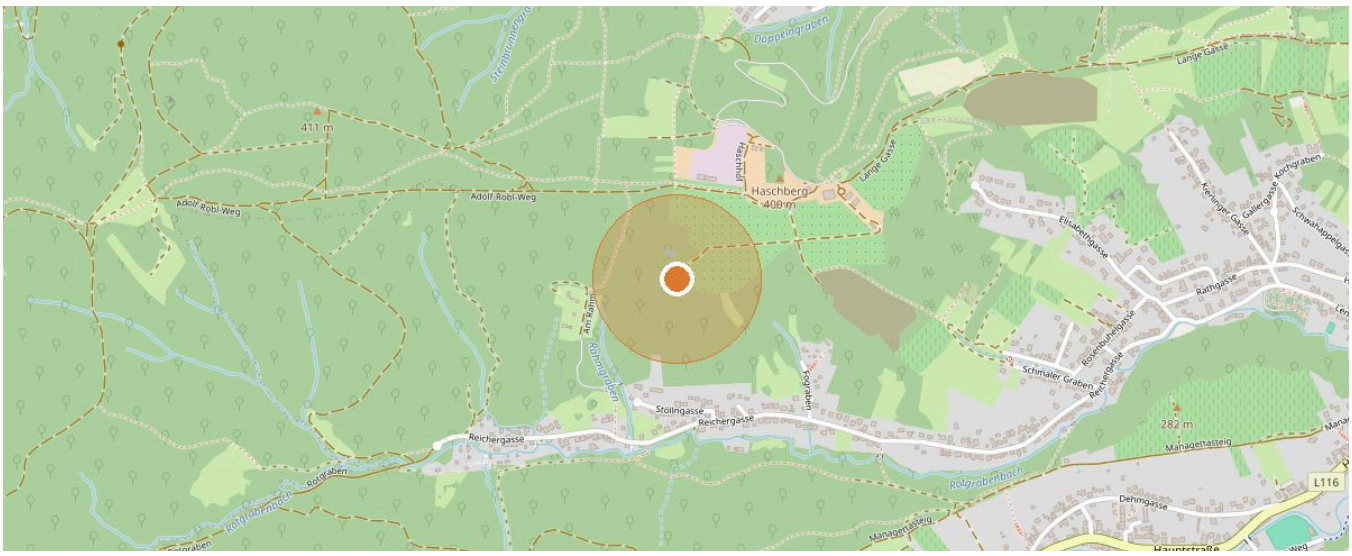
Heizungsart	**Zentralheizung**
Etage	**2**
Top-Nummer	**6**
Bezirk	**Tulln**
Lage	**Klosterneuburg**
Nettokaltmiete	**1.104,37 €**
Kaltmiete	**1.575 €**
Miete inkl. BK und USt.	**1.575 €**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**282,55 €**
Heizkosten in Warmmiete enthalten	**Nein**

Kaution	**4.725 €**
Wohnfläche	**84,4 m²**
Gesamtfläche	**85 m²**
Separate WCs	**1**
Terrassenfläche	**85 m²**
Anzahl Stellplätze	**1**
Bodenbelag	**Parkett**
Badausstattung	**Dusche, Badewanne**
Küche	**Komplett**
Fenster-Material	**Kunststoff/Alu**

Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**282,55 €**
Gesamtmiete	**1.574,98 €**
Gesamtkosten	**1.575 €**
Käuferprovision	**provisionsfrei %**
Hinweise zu den Preisen	**fix inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK**

Türen	**Holz**
Waschmaschinenanschluss	**Ja**
Zustand	**Neuwertig**
Verfügbar ab	**Ab sofort**
Maximale Mietdauer (Jahre)	**5**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



3400 KLOSTERNEUBURG · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Wolfgang Kalinka

Mobil: +43 676 64 64 859

E-Mail: w.kalinka@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.