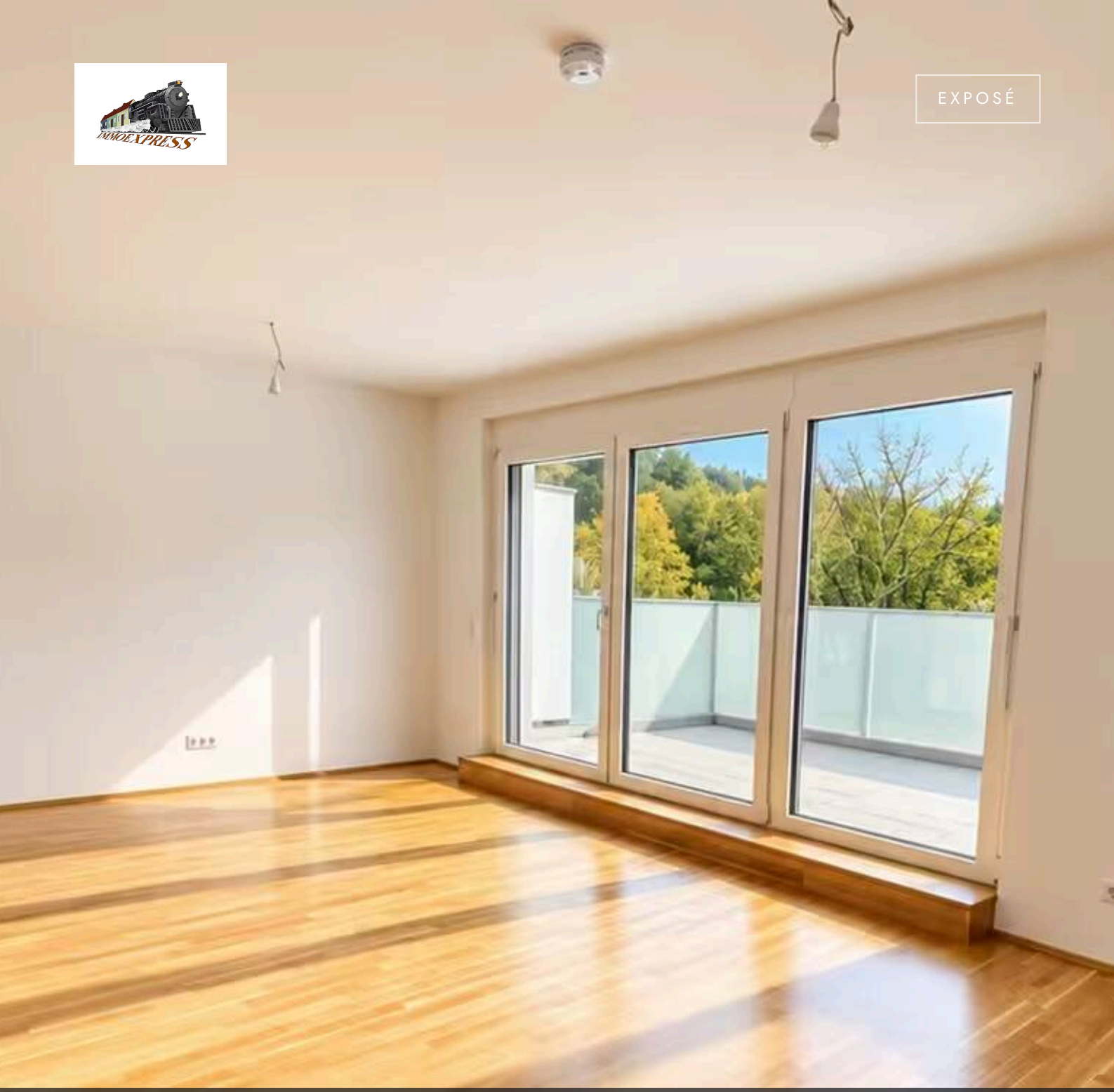
EXPOSÉ



KLOSTERNEUBURG · WOHNUNG

Exklusive Neubau – Vorsorgewohnung mit 24 m² Dachterrasse – langfristig vermietet

419.000 €	78 m²	3	2023
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR

BESCHREIBUNG

Exklusive Neubau – Vorsorgewohnung mit 24 m² Dachterrasse – langfristig vermietet

419.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	78 m²	Objektart	Wohnung
Zimmer	3	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100169997
Baujahr	2023	Energieklasse	B

Exklusive Neubau - Vorsorgewohnung mit 24 m² Dachterrasse - langfristig vermietet

Wohnen am Rande der Metropole — investieren in Lebensqualität.
Diese hochwertig ausgestattete Neubauwohnung in Klosterneuburg verbindet modernes Wohnen, eine attraktive Lage im Grünen und die unmittelbare Nähe zu Wien. Mit rund **80 m² Wohnfläche**, einer großzügigen **24 m² großen Dachterrasse** und einer sonnigen **Südwest-Ausrichtung** bietet die Immobilie ausgezeichnete Voraussetzungen für nachhaltige Vermietbarkeit.

Da die Wohnung bereits **langfristig zu sehr guten Konditionen vermietet** ist und monatliche Mieteinnahmen von **über € 1.300** erzielt werden, richtet sich dieses Angebot an **Anleger und Investoren**, die eine attraktive Vorsorgewohnung in einer begehrten Wohnregion suchen.

Die Wohnung
Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete **Wohn- und Essbereich mit integrierter moderner Wohnküche**. Die klare Architektur, große Raumwirkung und der hochwertige **Eichenparkettboden** verleihen der Wohnung ein modernes und zugleich wohnliches Ambiente.
Die Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit **allen wesentlichen Elektrogeräten** ausgestattet.
Neben dem offenen Wohnbereich stehen **zwei als Schlafzimmer nutzbare Räume** zur Verfügung. Damit eignet sich der Grundriss sowohl für Paare als auch für kleinere Familien und schafft eine breite Basis für eine langfristige Vermietbarkeit.
Ein besonderes Highlight ist die rund **24 m² große Dachterrasse**. Durch ihre **Südwest-Ausrichtung** bietet sie viele Sonnenstunden und einen schönen Ausblick in die grüne Umgebung — ein erheblicher Mehrwert für die Wohn- und Lebensqualität.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **Tiefgaragenstellplatz**.

Im Grünen zuhause, Wien vor der Tür.
Klosterneuburg zählt aufgrund der Verbindung von Natur, hoher Lebensqualität und der unmittelbaren Nähe zur Bundeshauptstadt zu den gefragten Wohnlagen im Wiener Umland.
Hier lässt sich ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorzügen der Metropole verbinden. **Wien ist gut erreichbar**, gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung.
Auch das **Einkaufszentrum Q19 in Döbling** sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Wohnung ist langfristig vermietet
Die Kombination aus **Neubauqualität, großzügiger Terrasse, Tiefgarage, moderner Ausstattung und Wien-Nähe** macht die Wohnung insbesondere als Vorsorgeimmobilie interessant.
Ein wesentlicher Vorteil: Die Wohnung ist bereits **langfristig vermietet**. Für den Käufer entfällt damit zunächst die Suche nach einem geeigneten Mieter, und es bestehen vom Beginn an laufende Mieteinnahmen von **über € 1.300 monatlich**.

Eine Immobilie, die Wohnqualität und Investment verbindet
Eine moderne Neubauwohnung in attraktiver Lage, die nicht nur durch ihre Ausstattung und großzügige Sonnenterrasse überzeugt, sondern als bereits vermietete Immobilie auch für Anleger eine interessante Gelegenheit darstellt.

Für weitere Fragen zu dieser attraktiven Vorsorgewohnung stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne auch telefonisch unter **0660 777 222 0** zur Verfügung.

Ihr Peter Hehal

Daten der Wohnung
Wohnfläche: 78,21 m² zzgl. 24,81 m² Dachterrasse

Fertigstellung: im Jahr 2023

Extras: Tiefgaragenstellplatz
hochwertig ausgestattete Einbauküche
durchwegs Eichenparkett-Böden
Sicherheitstür
Fußbodenheizung
Keller 4,31 m² epoxidharzbeschichtet

Sonne: Ausrichtung nach Süd-Westen
Blick in grüne Umgebung

Infos zur Miete:
verlässlicher Mieter
langfristig bis zum 14.2.2035 vermietet
Miete inklusive BK und Steuern € 1304,06
monatliche Vorschreibung derzeit: 278,17
langfristig Wertsteigerung der Wohnung ist neben dem Mietertrag erwartbar

Kaufpreis: € 419.000,- lastenfrei zuzüglich € 22.000 für Tiefgaragenparkplatz
Nebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5%
Eintragungsgebühr 1,1%
sowie Kosten für Ihren Notar
Provision: 3% zzgl. 20% MwSt.

Kontakt:
Ing. Peter Hehal
0660 777 222 0
Wiener Sraße 148
3100 St. Pölten

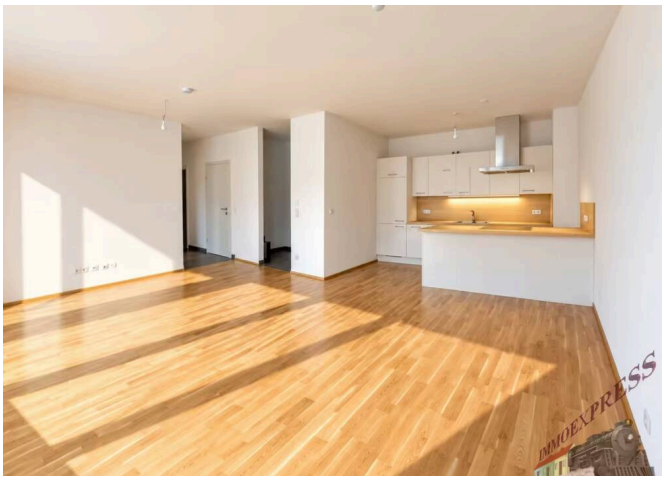
Die Highlights auf einen Blick:

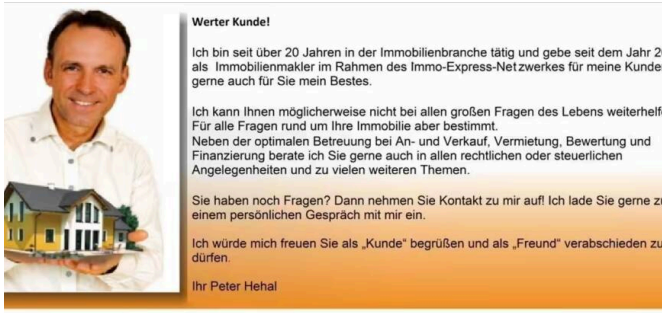
- ca. **80 m² Wohnfläche**
- ca. **24 m² Dachterrasse**
- sonnige **Südwest-Ausrichtung**
- schöner Blick ins Grüne
- großzügiger offener Wohn-/Essbereich
- moderne Einbauküche inklusive Geräten
- **2 mögliche Schlafzimmer**
- hochwertiger **Eichenparkettboden**
- **Tiefgaragenstellplatz**
- Neubau und moderne Ausstattung
- gute Anbindung nach Wien
- hohe Freizeit- und Erholungsqualität
- langfristig vermietet
- monatliche Mieteinnahmen **über € 1.300**
- besonders interessant als **Vorsorge- und Anlagewohnung**

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





Werter Kunde!

Ich bin seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und gebe seit dem Jahr 2
als Immobilienmakler im Rahmen des Immo-Express-Netzwerkes für meine Kunde
gerne auch für Sie mein Bestes.

Ich kann Ihnen möglicherweise nicht bei allen großen Fragen des Lebens weiterhelf
Für alle Fragen rund um Ihre Immobilie aber bestimmt.
Neben der optimalen Betreuung bei An- und Verkauf, Vermietung, Bewertung und
Finanzierung berate ich Sie gerne auch in allen rechtlichen oder steuerlichen
Angelegenheiten und zu vielen weiteren Themen.

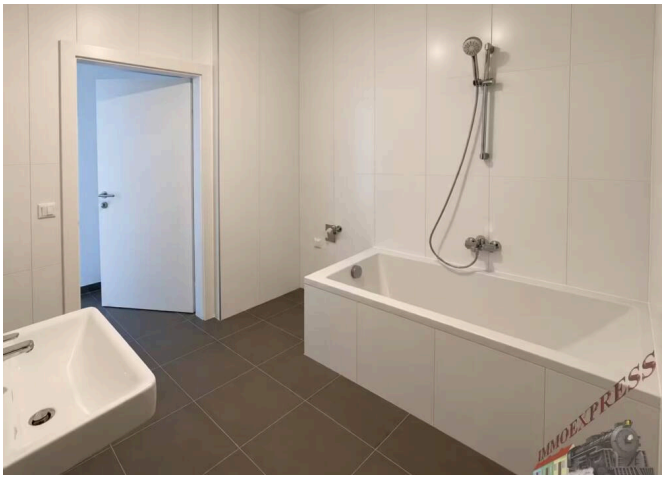
Sie haben noch Fragen? Dann nehmen Sie Kontakt zu mir auf! Ich lade Sie gerne z
einem persönlichen Gespräch mit mir ein.

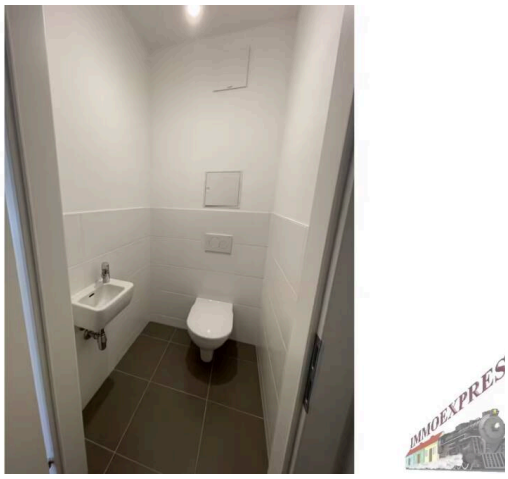
Ich würde mich freuen Sie als „Kunde" begrüßen und als „Freund" verabschieden zu
dürfen.

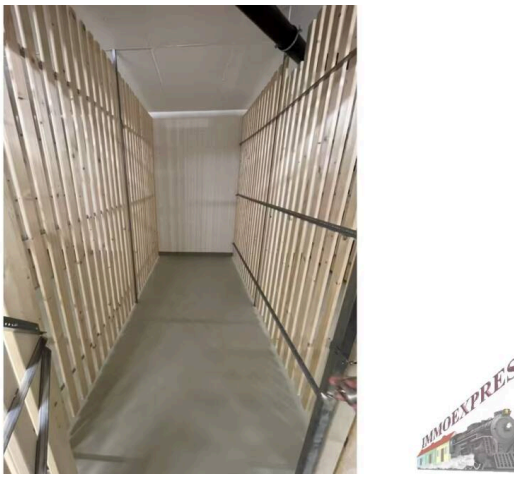
Ihr Peter Hehal

itieren auch Sie
n meiner Erfahrung
n meinem Kundenstamm
0 Objekte bestens vermietet
0 Objekte erfolgreich verkauft

Ing. Peter Hehal
Wiener Straße 148
A-3100 St. Pölten
p.hehal@immo.express
0660 777 222 0







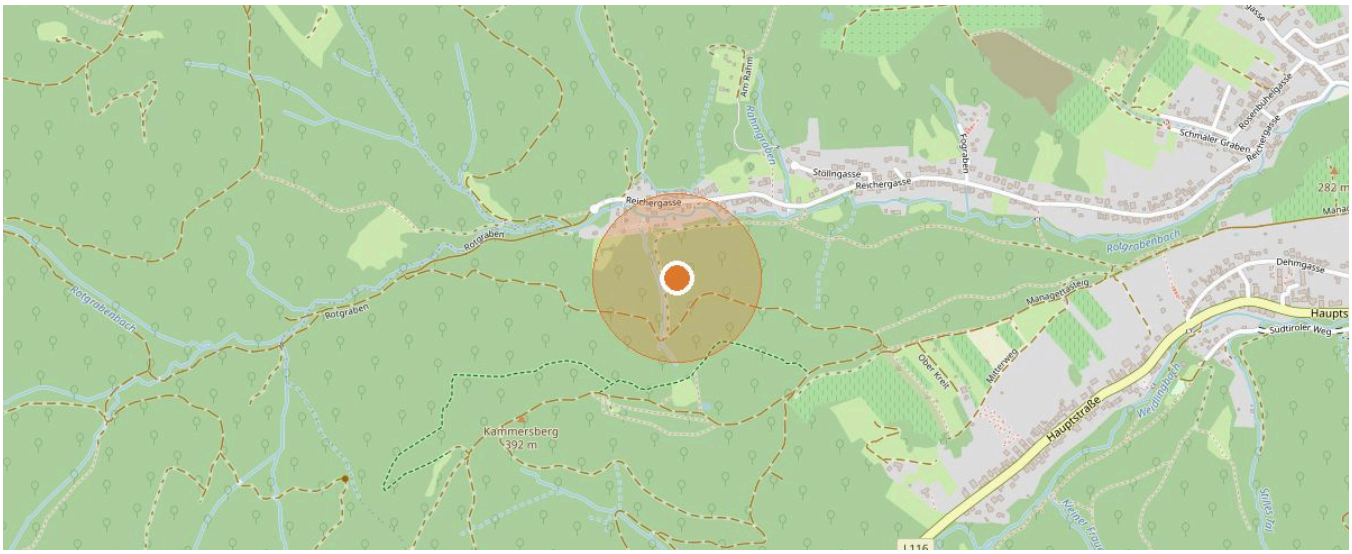
AUSSTATTUNG

- barrierefrei
- Keller
- WG-geeignet

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Zentralheizung**	Kellerfläche	**4,31 m²**
Top-Nummer	**10**	Heizart	**Gas**
Bezirk	**Tulln**	Bodenbelag	**Parkett**
Lage	**Klosterneuburg**	Badausstattung	**Badewanne**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt.**	Küche	**Komplett**
Wohnfläche	**78,21 m²**	Stellplatzart	**Tiefgarage**
Gesamtfläche	**78,21 m²**	Fenster-Material	**Kunststoff/Alu**
Terrassen	**1**	Türen	**Holz**
Terrassenfläche	**24,81 m²**	Waschmaschinenanschluss	**Ja**
Anzahl Stellplätze	**1**	Zustand	**Erstbezug**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



3400 Klosterneuburg · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

IHR ANSPRECHPARTNER

Peter Hehal

Mobil: +43 660 77 72 220

E-Mail: p.hehal@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.