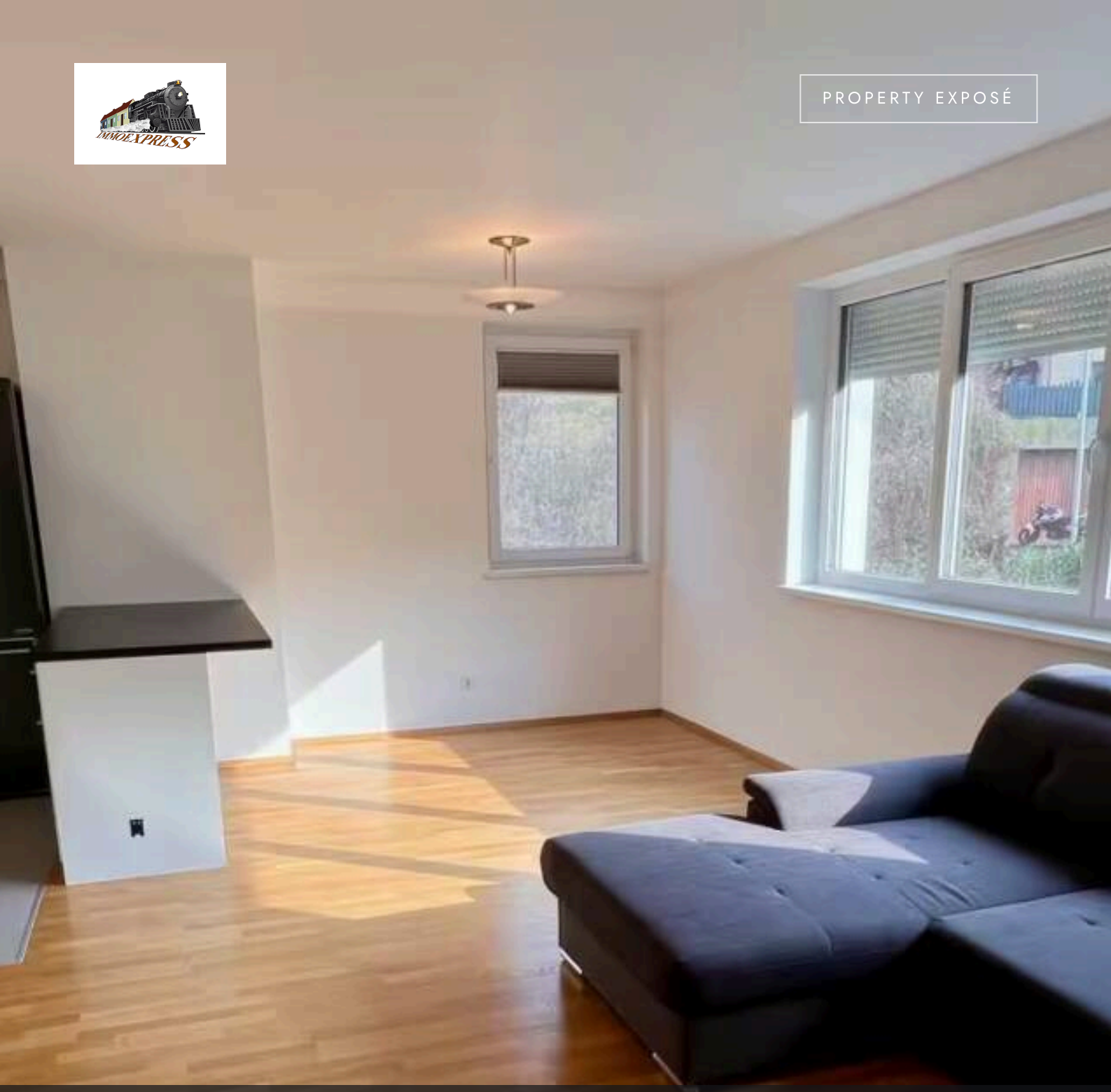
PROPERTY EXPOSÉ



KLOSTERNEUBURG @EN · ATTIC APARTMENT

3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit XL-Dachterrasse in Klosterneuburg

1.575 €	84 m²	3	2013
FOR RENT	LIVING/USABLE AREA	ROOMS	YEAR BUILT

DESCRIPTION

3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit XL-Dachterrasse in Klosterneuburg

1.575 €
FOR RENT

Living/usable area	84 m²	Property type	Attic apartment
Rooms	3	Offer	For rent
Bathrooms	1	Property ID	O2100167861
Year built	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.

IMPRESSIONS







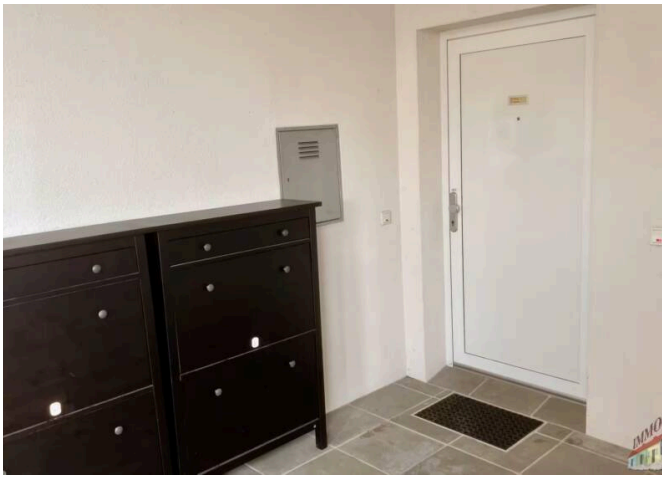














FEATURES

- Storeroom
- New Building
- Partly furnished
- Panoramic View
- Elevator
- Suitable for Flat Share
- Pets permitted
- Partly developed

FURTHER DETAILS

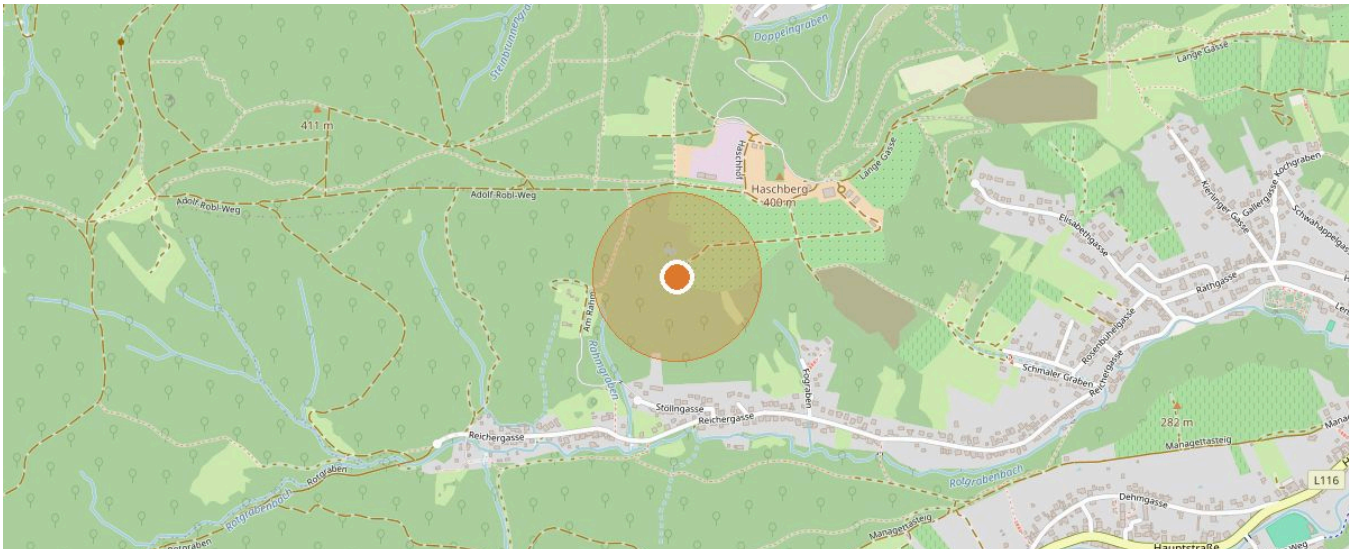
Heating Type	**Central heating**
Floor	**2**
Apartment No. (Top)	**6**
District	**Tulln**
Location Quality	**Klosterneuburg**
Net Cold Rent	**1.104,37 €**
Cold Rent	**1.575 €**
Rent incl. operating costs and VAT	**1.575 €**
Monthly Service Charges	**282,55 €**
Heating Costs included in Rent	**No**

Damage / Security Deposit	**4.725 €**
Living Area	**84,4 m²**
Total Area	**85 m²**
Lavatories	**1**
Terrace Space	**85 m²**
Number of Car Spaces	**1**
Flooring	**Parquet**
Bath Features	**Shower, Bathtub**
Kitchen	**Complete**
Window Type	**Plastic/aluminium**

Operational Service Charges excl. VAT	**282,55 €**
Overall Rent	**1.574,98 €**
Overall Costs	**1.575 €**
Buyer's Commission	**provisionsfrei %**
Prices Remark	**fix inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK**

Doors	**Wood**
Washing Machine Connection	**Yes**
Condition	**As new**
Available from	**Immediately**
Max. Length of Lease (Years)	**5**

LOCATION & YOUR CONTACT



3400 KLOSTERNEUBURG · Map data © OpenStreetMap contributors



YOUR CONTACT

Wolfgang Kalinka

Mobile: +43 676 64 64 859

Email: w.kalinka@immo.express

VIEW ONLINE

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.