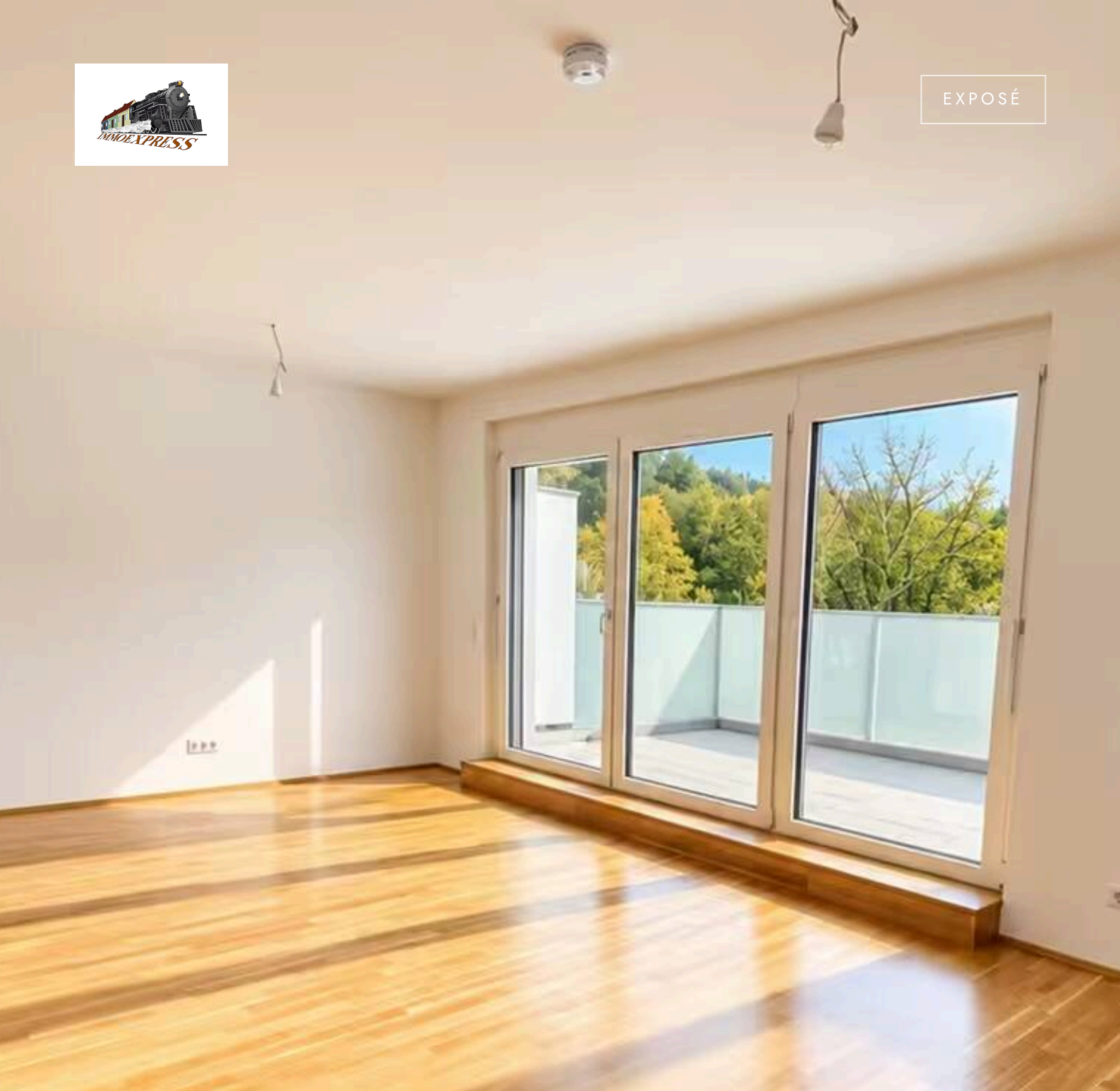




EXPOSÉ



KLOSTERNEUBURG · APARTAMENTO

Exklusive Neubau – Vorsorgewohnung mit 24 m² Dachterrasse – langfristig vermietet

419.000 €

EN VENTA

78 m²

SUPERFICIE

3

HABITACIONES

2023

AÑO DE CONSTRUCCIÓN

Exklusive Neubau – Vorsorgewohnung mit 24 m² Dachterrasse – langfristig vermietet

419.000 €

EN VENTA

Superficie 78 m²

Habitaciones 3

Baños 1

Año de construcción 2023

Tipo de inmueble Apartamento

Oferta En venta

Referencia O2100169997

Clase energética 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,- lastenfremd 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 Straße 148
3100 St. Pölten

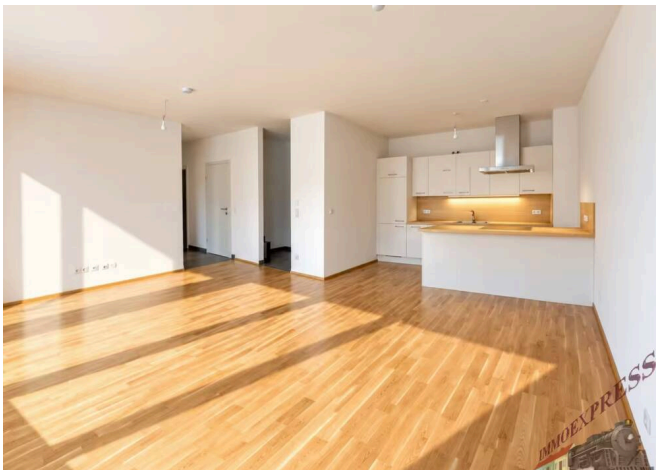
Die Highlights auf einen Blick:

- 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.

IMPRESIONES







Werter Kunde!

Ich bin seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und gebe seit dem Jahr 2000 als Immobilienmakler im Rahmen des Immo-Express-Netzwerkes für meine Kunden gerne auch für Sie mein Bestes.

Ich kann Ihnen möglicherweise nicht bei allen großen Fragen des Lebens weiterhelfen. 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 zu einem persönlichen Gespräch mit mir ein.

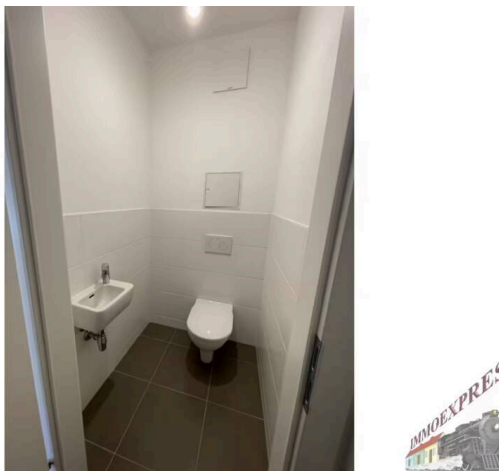
Ich würde mich freuen Sie als „Kunde“ begrüßen und als „Freund“ verabschieden zu dürfen.

Ihr Peter Hehal

**nutzen auch Sie
meine Erfahrung
in meinem Kundenstamm**

10 Objekte bestens vermietet 10 Objekte erfolgreich verkauft

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



EQUIPAMIENTO

— Sin barreras arquitectónicas

— Sótano

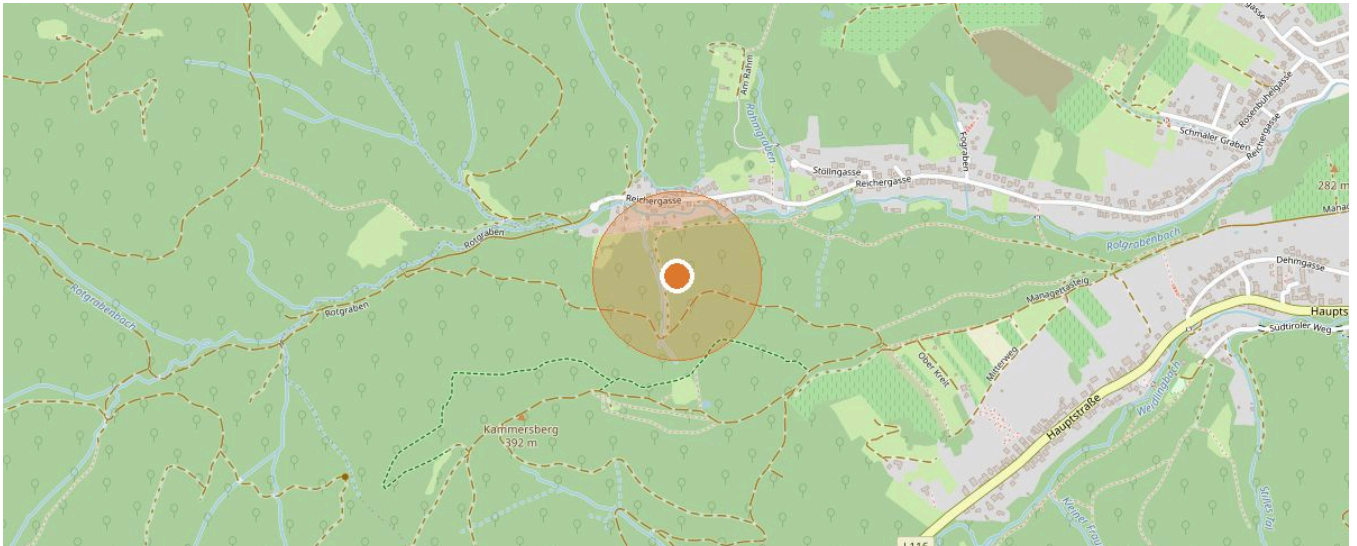
— Apto para piso compartido

MÁS DETALLES

Tipo de calefacción	Calefacción central
N.º de puerta (Top)	10
Distrito	Tulln
Ubicación	Klosterneuburg
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt.
Superficie habitable	78,21 m²
Superficie total	78,21 m²
Terrazas	1
Superficie de terraza	24,81 m²
Plazas de aparcamiento	1

Superficie del sótano	4,31 m²
Fuente de energía de la calefacción	Gas
Suelos	Parquet
Equipamiento del baño	Bañera
Cocina	Completa
Tipo de aparcamiento	Garaje subterráneo
Tipo de ventanas	PVC/aluminio
Puertas	Madera
Toma para lavadora	Sí
Estado de conservación	Primera ocupación

UBICACIÓN & SU CONTACTO



3400 Klosterneuburg · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Peter Hehal

Móvil: +43 660 77 72 220

Correo: p.hehal@immo.express



VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Referencia O2100169997 · Fecha 15.10.2026

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.