



VERMIETET - Der Stern!

3400 Klosterneuburg, Österreich

Nähe: Ölberg



Ihr Ansprechpartner:



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

Mobil: +43 664 22 98 981

Telefon: +43 2243 214 06

Fax: +43 2243 214 06 10

E-Mail: d.deutsch@remax-magic.at

Eckdaten Objektnummer 932

Wohnfläche: ca. 205 m²

Grundstücksfläche: ca. 786 m²

Kellerfläche: ca. 17 m²

Mobiliar: Küche, Bad

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: sofort

Bauart: Neubau

Heizung: Zentralheizung

Zustand: gepflegt

Zimmer: 5,5

Terrasse: 1

Bäder: 2

WCs: 2

Gesamtmiete*: 1.990,00 €

Miete: 1.570,09 €

Betriebskosten: 239,00 €

Umsatzsteuer: 180,91 €

monatliche Gesamtbelastung: 1.990,00 €

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 20.12.2033

Heizwärmebedarf:  134,2 kWh/m²a



Detailbeschreibung

Der Ölberg, eine Klasse für sich. Dieses Haus, einfach Klasse für Sie.

Richtig ruhig ist es in dieser Ecke, ganz anders als an den meisten Stellen vom Ölberg. Quasi eine Sackgasse, nur die Nachbarn, die Post und der Lieferservice flitzen hier regelmäßig vorbei – jeder andere, der sich hier bewegt, wird bereits kritisch beäugt. Was selbstredend sehr positiv zur Sicherheit beiträgt.

Bereits das Eintreffen bei der Liegenschaft wird Sie überraschen, ist die Zufahrt doch alles andere als eben, präsentiert sich der Garten komplett ohne Gefälle.

Von außen nahezu uneinsichtig, eine blickdichte Hecke verwehrt Sherlock Holmes jegliche Einsicht.

Der kurze Weg durch den Garten, schon treten Sie ein in Ihr neues Zuhause. Erbaut in den 80er Jahren, durchaus mit einem sehr interessanten Grundriss.

Das Vorzimmer geräumig, linkerhand führt Sie Ihr Weg in den Salon. Ein äußerst großzügiger Raum, nochmals durch einen Wintergartenanbau auf insgesamt ca. 70 m² erweitert. Ein offener Kamin zu dieser Jahreszeit nicht nur optisch eine Wohltat, einrichtungstechnisch können Sie sich hier auf dem Rest der Fläche vollkommen austoben.

Die Küche ist gleich angrenzend, nicht nur stylisch, sondern auch praktisch und mit Blick in den Garten. Das schnelle Gericht gleich an der Frühstückstheke verschmaust, mit einem Ohr jedenfalls im Wohnzimmer, immer informiert, was der Rest der Familie so plant.

Hinter der Küche ein Bad mit Wanne und Dusche, sollten es beim Kochen mal heiß hergehen. Und wenn Sie die ganze Kocherei letztendlich so ermüdet, nutzen Sie die Gelegenheit für ein Power Napping im angrenzenden Schlafzimmer mit separatem Schrankraum.

Ein weiterer kleiner Raum könnte entweder als Home-Office, Fitness Studio oder als Bastelstube genützt werden, ich bin überzeugt, Sie finden eine gute Verwendung dafür.

Hinauf in den ersten Stock geht's über den roten Teppich, ein großes Zimmer und ein kleines Zimmer warten auf Sie. Spannendes Detail, diese Zimmer sind mit einem gemeinsamen großen Badezimmer verbunden.

Die ruhige Lage am Ölberg schenkt Ihnen eine einzigartige Atmosphäre, die zum Entschleunigen einlädt. Der Garten, eine Oase der Stille unmittelbar neben der Stadt, der perfekte Ort, sich zurückzuziehen, die Natur zu genießen und Momente der Erholung zu erleben.

Die umliegende Nachbarschaft ist geprägt von lauter freundlichen Gesichtern und bietet ein harmonisches Umfeld, in dem Sie sich sofort zuhause fühlen werden. Werden Sie ein Teil davon.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Ausstattung

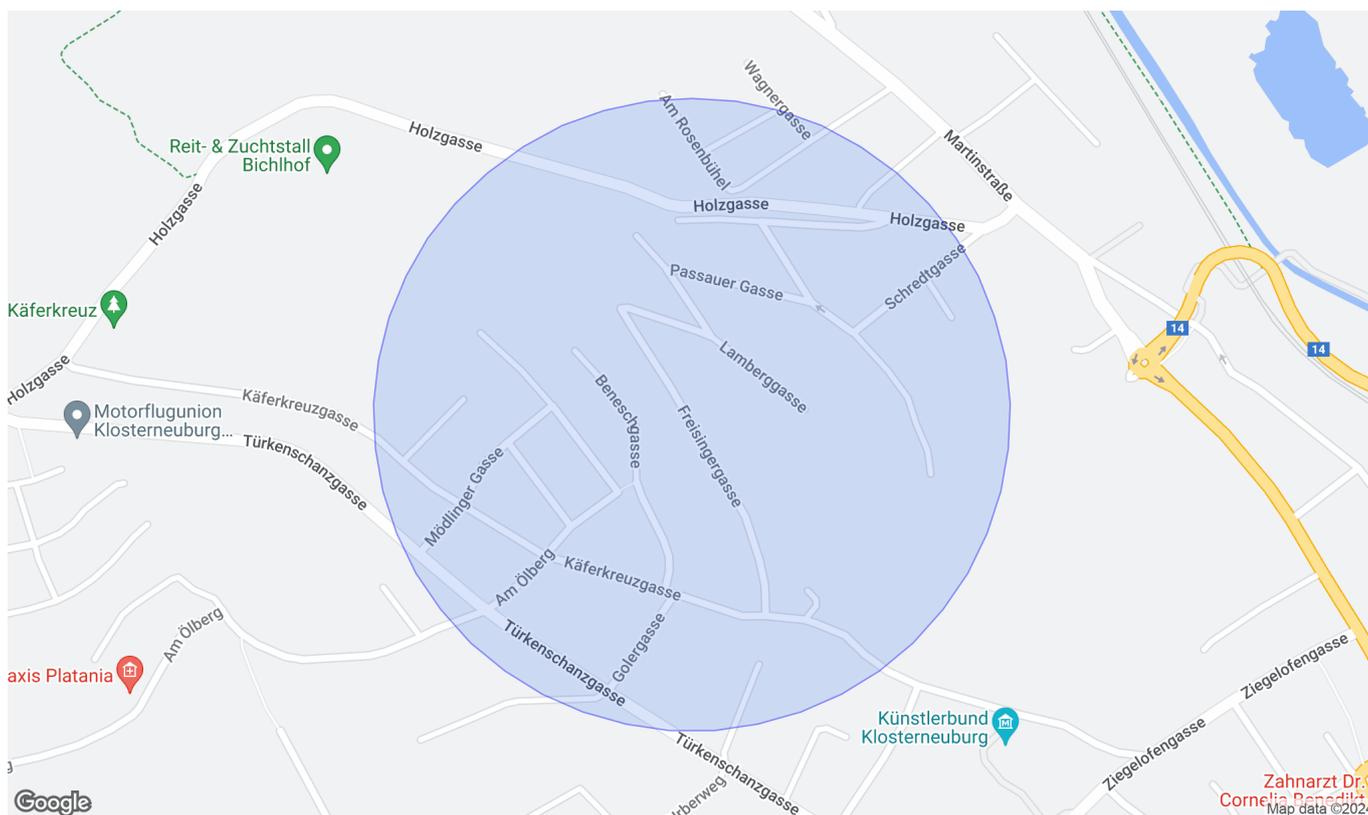
Fliesen, Parkett, Gas, Zentralheizung, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Wintergarten, Räume veränderbar, Gartennutzung, Toilette, Rollläden, Kunststofffenster, Bad mit WC, Grünblick



Lage

Am Ölberg

3400 Klosterneuburg



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	6.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	7.000 m
U-Bahn	9.000 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	500 m
Universität	3.500 m
Höhere Schule	8.500 m

Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	2.500 m
Polizei	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



RE/MAX[®] Magic

