



## VERMIETET - Pulsierendes Leben!

3400 Klosterneuburg, Österreich

Nähe: Niedermarkt



### Eckdaten Objektnummer 952

**Wohnfläche:** ca. 89 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 5 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** Mai

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 1964

**Letzte Sanierung:** 2020

**Heizung:** Zentralheizung

**Stockwerk:** 3. Etage / mit Lift

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** modernisiert

**Zimmer:** 3

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Gesamtmiete\*:** 1.090,00 €

**Miete:** 696,02 €

**Betriebskosten:** 294,89 €

**Umsatzsteuer:** 99,09 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 1.090,00 €

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Energieausweis gültig bis:** 24.01.2033

**Heizwärmebedarf:** D 136 kWh/m<sup>2</sup>a

### 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



## Detailbeschreibung

Sie haben immer gerne alles im Blickfeld?

Dann sind Sie hier genau richtig. Ihre neue Wohnung befindet sich im Mittelpunkt des Zentrums von Klosterneuburg, Sie haben sowohl den Niedermarkt als auch den Stadtplatz gut im Visier.

Die Wohnung liegt im 3. und zugleich letzten Stock und ist eine sogenannte Eckwohnung.

Das Vorzimmer teilt quasi die Wohnung in 2 Sektoren, in den linken Flügel und in den rechten Flügel.

Zentral mittig ist die Küche positioniert, modern mit einer Kochinsel und großen Fensterfronten, ausblickstechnisch ist das hier die absolute Kommandozentrale. Klatsch und Tratsch darf hier gerne verbreitet werden.

Links davon befindet sich Badezimmer mit Badewanne, nebenan WC sowie ein separater Abstellraum. Zu guter Letzt reiht sich hier ein großes Zimmer ein.

Rechts der Küche sind zwei weitere große Zimmer angeschlossen, nahezu quadratisch und mit durchgehenden Fensterfronten. Selbst an trüben Tagen werden Sie immer viel Licht herinnen haben.

Ein Auto ist hier absolut überflüssig, alles, wirklich alles bekommen Sie hier fußläufig. Mehr im Zentrum geht gar nicht.

Auch öffentlich haben Sie hier die Qual der Wahl, ob nun der Bus nach Heiligenstadt, der alle 10 Minuten fährt, oder die S-Bahn. Auch alle Stadtbusse halten direkt vor der Türe.

Die Wohnung wird ab sofort auf mindestens 5 Jahre befristet vermietet, ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen.

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

## Ausstattung

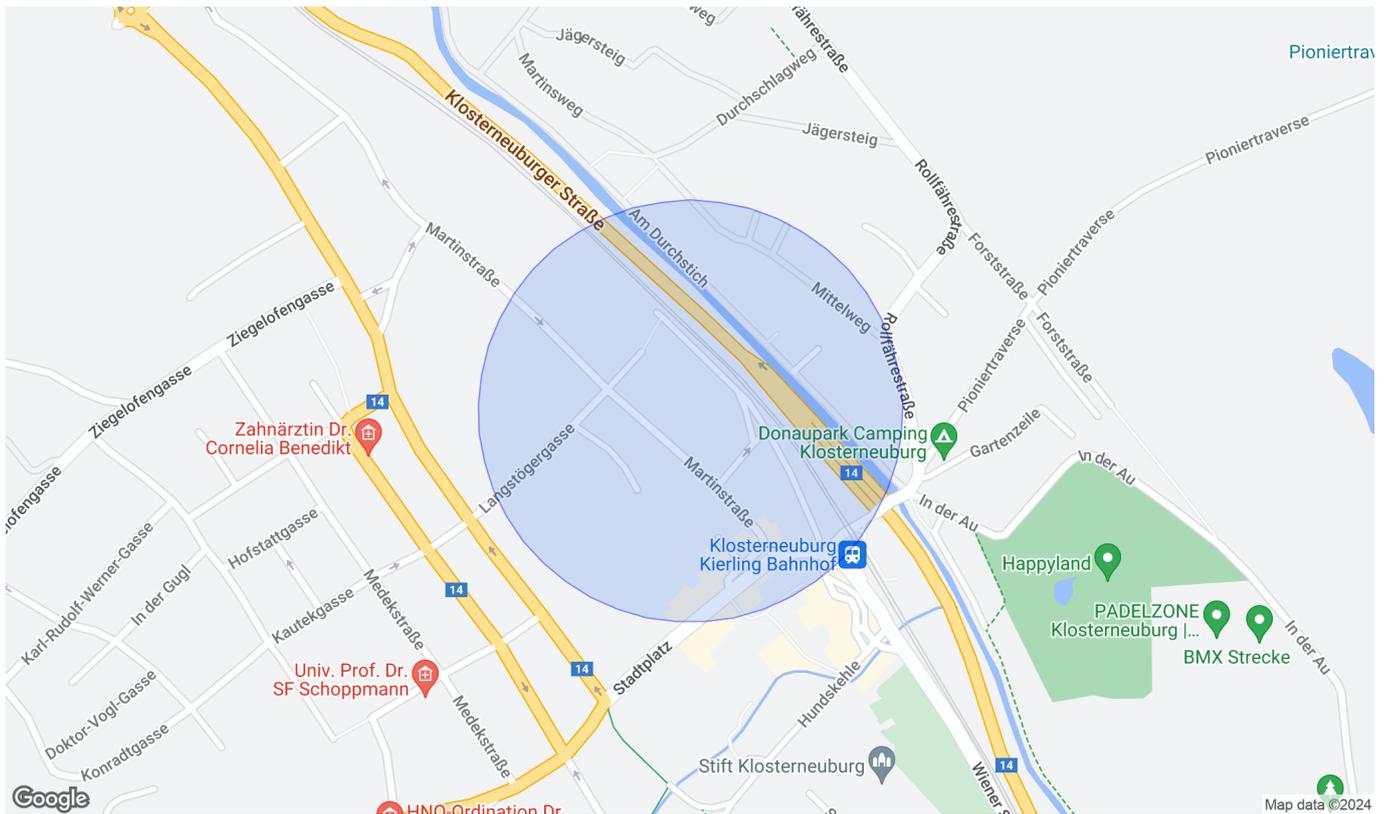
Fliesen, Parkett, Zentralheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Badewanne, Kabel / Satelliten-TV, Abstellraum, Seniorengerecht, Toilette, Stadtblick, Kunststofffenster



## Lage

Niedermarkt

3400 Klosterneuburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	4.000 m
Krankenhaus	500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	4.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	5.000 m
U-Bahn	7.500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	4.000 m
Höhere Schule	7.000 m

### Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





# RE/MAX<sup>®</sup> Magic





109/11121

