# Fußfrei

**3400 Klosterneuburg, Österreich**
**Nähe:** Martinsviertel

**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 613**

**Wohnfläche:** ca. 67 m²

**Mietdauer:** 5 Jahre
**Beziehbar:** sofort
**Bauart:** Neubau
**Baujahr:** ca. 2002
**Heizung:** Zentralheizung
**Stockwerk:** 2. Etage
**Lift:** Personenaufzug
**Zustand:** gepflegt
**Zimmer:** 3
**Balkon:** 1 (ca. 9 m²)
**Bad:** 1
**WC:** 1

## Detailbeschreibung

Absolut genial ist diese super geschnittene, top gepflegte und absolut gemütliche 3-Zimmer-Wohnung, mit fast 67 m² unweit vom Stadtplatz in Klosterneuburg.

Mit dem Lift gehts in den 2. Stock. Bereits das Stiegenhaus ist überdimensional groß proportioniert, auch beim Eintritt in die Wohnung im Dachgeschoß merkt man, dass sich hier ein Architekt einmal etwas gedacht hat.

Vom Vorzimmer aus gelangen Sie gleich links in das erste große Zimmer, wenn Sie geradeaus gehen, stehen Sie im Herzstück der Wohnung. Ein Wohnzimmer, wie es gemütlicher nicht sein kann. Riesengroße Fensterflächen transportieren jeden einzelnen Lichtstrahl ins Innere der Wohnung.

Die Küche ist ins Wohnzimmer perfekt integriert, den Essplatz dazu können Sie sowohl im vorderen als auch im hinteren Teil des Wohnzimmers platzieren. Je nachdem wie es Ihnen beliebt. Aber auch egal wo, auf alle Fälle genießen Sie fußfrei einen Blick über die angrenzenden Dächer. Die vorgelagerte Loggia mit stolzen ca. 10 m² ist das absolute Highlight, die darunterliegende Straße rückt hier in den Hintergrund.

Eine Türe weiter geht es dann in den absolut privaten Trakt, zum Schlafzimmer und zum riesigen Badezimmer. Perfekte Raumaufteilung und die zentrale Lage, machen diese Wohnung zum einem "Must have". Der gediegene Echtholzparkett, elektrische Jalousien und die automatische Markise tragen noch ihren Teil dazu bei.

Zu Fuß sind Sie in wenigen Minuten mitten im Zentrum von Klosterneuburg mit all seiner Infrastruktur, ein großer Supermarkt ist nur zwei bis drei Gehminuten entfernt. Ebenso sind Sie gleich in den Donauauen, wo Sie unendlich viele Möglichkeiten zum Laufen, Walken, Biken oder einfach nur zum Spazierengehen haben.

Die Parkplätze in der Umgebung sind sehr rar, das muss Ihnen aber keine Sorgen machen, denn hier können Sie Ihren eigenen Parkplatz gleich dazumieten. Über die breite Rampe gelangen Sie mit Ihrem Auto in die Tiefgarage, wo Ihr Abstellplatz schon auf Sie wartet.

Vermietet wird die Wohnung ab sofort, jetzt heißt es schnell zugreifen. Ich freu mich schon auf Ihren Anruf

## Ausstattung

Gas, Zentralheizung, Personenaufzug

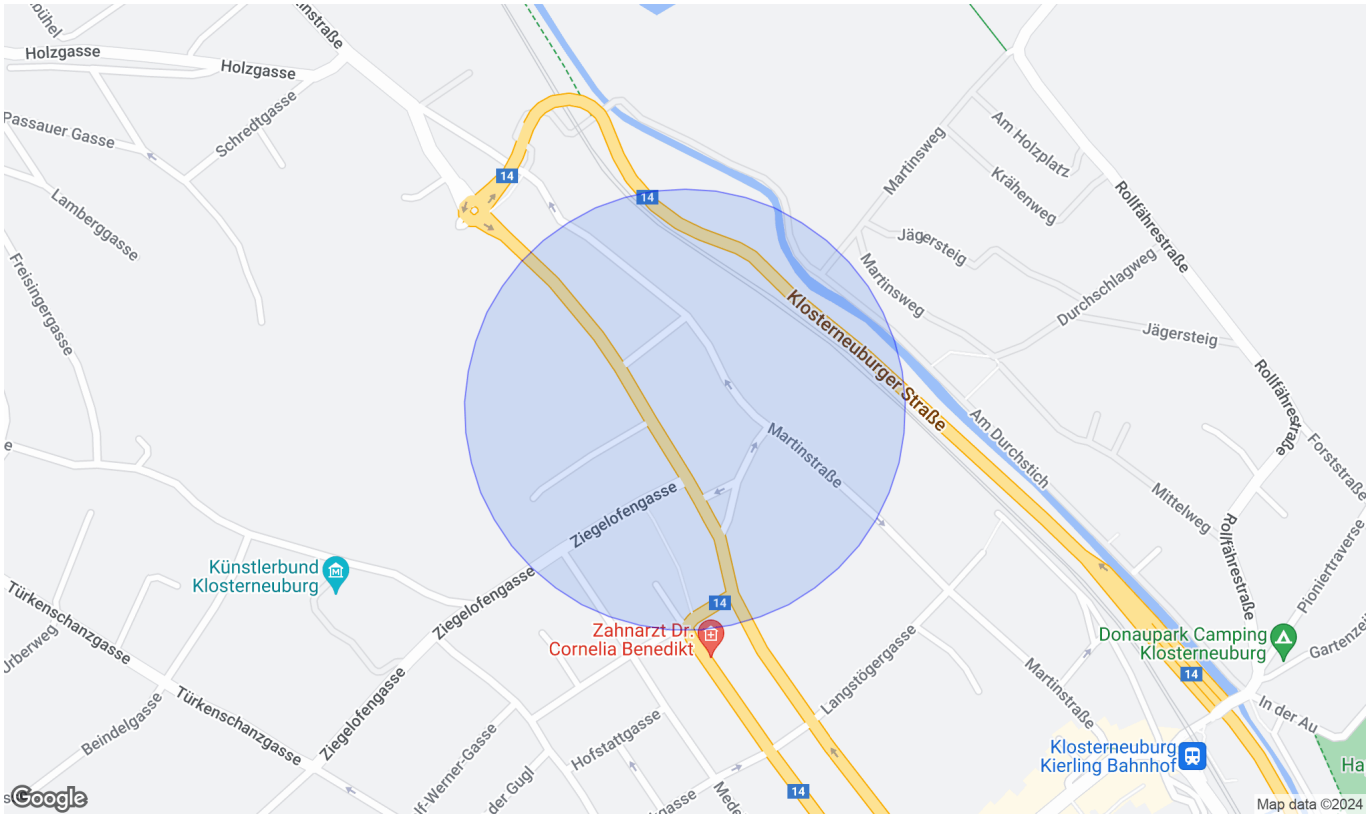
Doris Deutsch Immobilien KG
A-3400
Klosterneuburg
Albrechtstraße 25

Telefon: +43 (0) 2243 214 06
Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10
Mail: office@remax-magic.at
Internet: www.remax-magic.at

# Lage

Martinsviertel

3400 Klosterneuburg




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 3.500 m |
| Krankenhaus | 1.000 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 5.000 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| Straßenbahn | 6.000 m |
| U-Bahn | 8.000 m |
| Bahnhof | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 2.500 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 4.500 m |
| Höhere Schule | 7.500 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Bank | 1.000 m |
| Geldautomat | 1.000 m |
| Post | 1.500 m |
| Polizei | 1.500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap


Doris Deutsch Immobilien KG
A-3400
Klosterneuburg
Albrechtstraße 25

Telefon: +43 (0) 2243 214 06
Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10
Mail: office@remax-magic.at
Internet: www.remax-magic.at