PAUMGARTNER | ECCLI
IMMOBILIEN MIT AMBIENTE

3400 Klosterneuburg | Wohnung | Objektnummer: 464784925

KLOSTERNEUBURG: Gemütliche, sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit schönem Balkon und Grünblick



MIETE	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR
€ 952	55 m²	2	2014



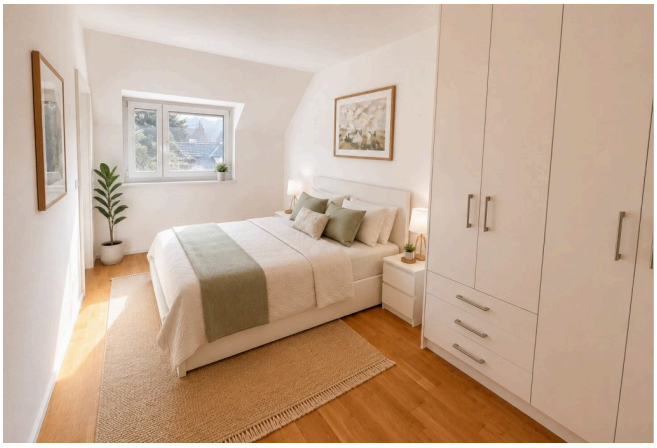
Ihr Kontakt bei uns

Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli

+43 664 154 40 66 | gp@pe-immo.at |

KLOSTERNEUBURG: Gemütliche, sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit schönem Balkon und Grünblick





Beschreibung

ZUHAUSE IST ES AM SCHÖNSTEN.

Die in einer exklusiven Wohnanlage befindliche Wohnung nahe dem Ortszentrum von Klosterneuburg begeistert auf den ersten Blick mit durchdachter Raumaufteilung, sonniger Ausrichtung und attraktiver Lage.

Vom repräsentativen Eingang geht es zum Lift, der zum Eingang der Wohnung im 2. Stock führt. Hier betritt man den einladenen Vorraum mit Platz für Garderobe und dem Gäste-WC (mit Handwaschbecken). Weiter geht es in den schönen Wohnraum mit offen gestaltetem Wohn- und Essbereich, sowie der gut ausgestatteten Küchenzeile. Der eigene Kühlschrank kann mitgebracht werden. Vom Wohnraum direkt betritt man den herrlichen Sonnenbalkon für schöne Stunden am Abend bei einem Gläschen Wein oder aber auch für ein lauschiges Frühstück am Morgen. Vom Vorraum zur rechten gelangt man in das großzügige Schlafzimmer mit viel Platz für ein Doppelbett und einen großzügigen Kleiderschrank. En suite befindet sich das schöne Bad mit Fenster, Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss. Ein praktisches Kellerabteil ergänzt das Angebot dieser schönen Wohnung. Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sind ebenso vorhanden. Ein Tiefgaragenplatz kann um € 130,00/Monat gemietet werden.

Ausstattung: Schöne Parkettböden und außenliegende Jalousien, weiße Türen, Küchenzeile mit Geräten (mit Ausnahme Kühlschrank). Einrichtungsfotos sind Beispiele und KI-generiert.

Allgemeine Hinweise: Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir schriftlich unter office@pe-immo.at zur Verfügung. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer website https://pe-immo.at, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

Wir denken und arbeiten nachhaltig: Bitte geben Sie uns Bescheid, ob Sie Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten, oder ob wir diese einfach als E-Mail zusenden sollen. gemeinsam können wir etwas für unsere Umwelt tun.

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

Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
1090 Wien | Liechtensteinstraße 65/10
5020 Salzburg | Richard-Strele-Straße 11/3
T +43 1 4401714 | M +43 664 1544066
office@pe-immo.at | https://pe-immo.at

HYPO SALZBURG
IBAN: AT95 3400 0734 0447 5406
UID: ATU 572 400 06

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

Lage

3400 KLOSTERNEUBURG

Beliebte Wohngegend nahe dem Ortszentrum von Klosterneuburg. Nahversorger und gastronomische Versorgung wie Cafès und Restaurants sind bequem erreichbar. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus 400 (Haltestelle vor dem Haus) erreicht man Heiligenstadt in 25Min und das Stadtzentrum von Wien mit dem PKW in ca. 35Min. Entspannung und Erholung findet man auf zahlreichen Spazier- und Radwegen in der unmittelbaren Umgebung oder an der Donau.

Eckdaten

FLÄCHEN

Wohnfläche	55 m²	Stellplatzart	Tiefgarage
Zimmer insgesamt	2	Balkon-/Terrassenfläche	8,5 m²
Etage	2		

- Badezimmer
- Separate WCs
- Balkone

ZUSTAND & ERSCHLIESSUNG

Baujahr	2014	Alter	Neubau
Zustand	gepflegt	Bauweise	Massiv

SONSTIGES

Verfügbar ab	31.10.2026	Maximale Mietdauer (Jahre)	3

ENERGIEAUSWEIS

HWB-Wert	36,90 kWh/(m²*a)	Energieausweis-Art	Bedarf
HWB-Klasse	B	Energieausweis gültig bis	29.04.2034
fGEE-Wert	1,64	Primärenergieträger	Gas
fGEE-Klasse	C		

Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
1090 Wien | Liechtensteinstraße 65/10
5020 Salzburg | Richard-Strele-Straße 11/3
T +43 1 4401714 | M +43 664 1544066
office@pe-immo.at | https://pe-immo.at

HYPO SALZBURG
IBAN: AT95 3400 0734 0447 5406
UID: ATU 572 400 06

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

Ausstattung

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Bodenbelag	Parkett
Badausstattung	Badewanne, Fenster
Küche	Offene Küche
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Süd

Preisinformationen

Gesamtmiete	951,73 €
Gesamtkosten	951,73 €
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Mieterprovision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Hinweise zu den Preisen	Miete + BK € 1.196,73, Heizungs-/Stromkosten nach Verbrauch

Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
1090 Wien | Liechtensteinstraße 65/10
5020 Salzburg | Richard-Strele-Straße 11/3
T +43 1 4401714 | M +43 664 1544066
office@pe-immo.at | https://pe-immo.at

HYPO SALZBURG
IBAN: AT95 3400 0734 0447 5406
UID: ATU 572 400 06

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

Weitere Fotos



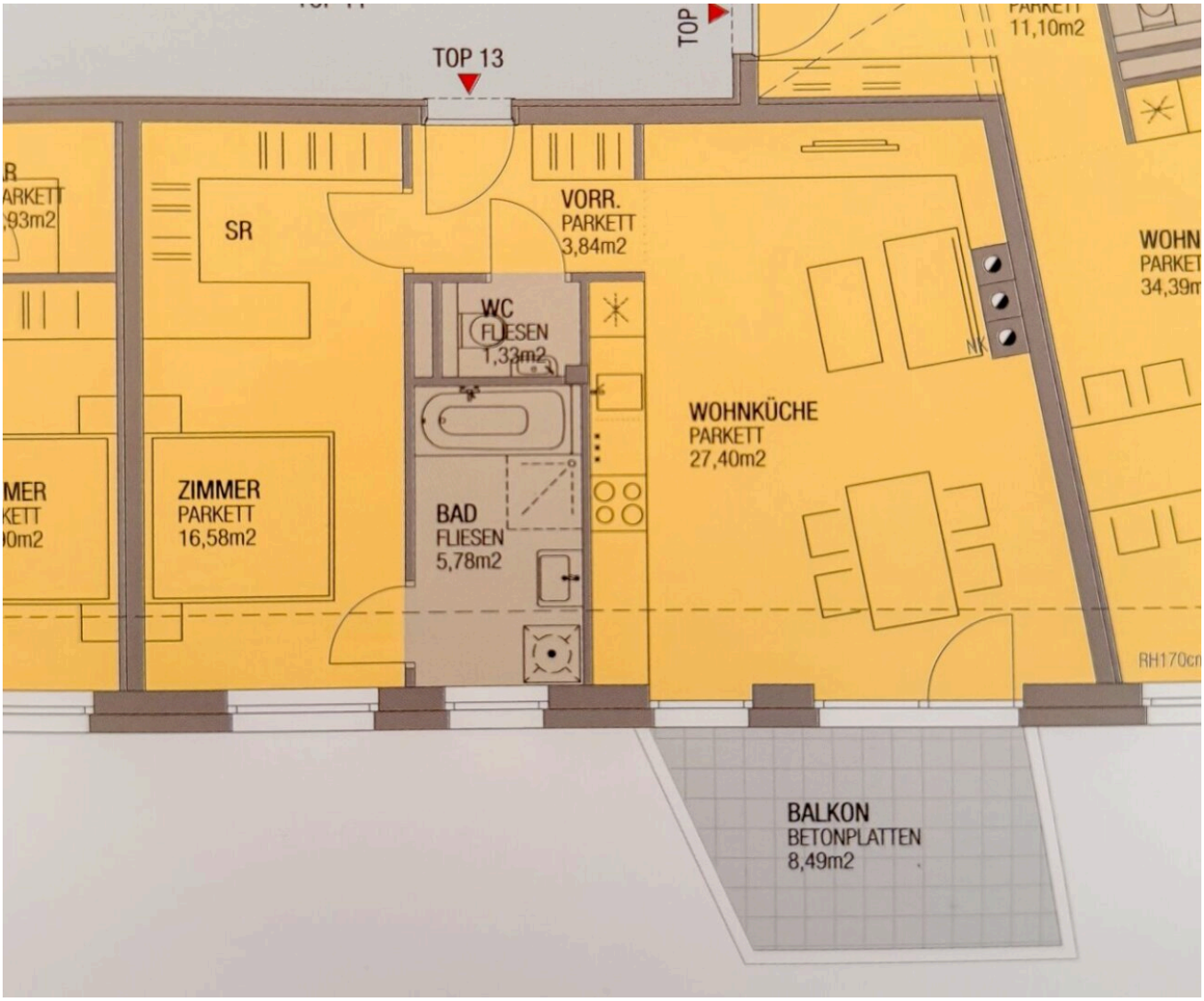


Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
1090 Wien | Liechtensteinstraße 65/10
5020 Salzburg | Richard-Strele-Straße 11/3
T +43 1 4401714 | M +43 664 1544066
office@pe-immo.at | https://pe-immo.at

HYPO SALZBURG
IBAN: AT95 3400 0734 0447 5406
UID: ATU 572 400 06

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

Grundriss



Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
1090 Wien | Liechtensteinstraße 65/10
5020 Salzburg | Richard-Strele-Straße 11/3
T +43 1 4401714 | M +43 664 1544066
office@pe-immo.at | https://pe-immo.at

HYPO SALZBURG
IBAN: AT95 3400 0734 0447 5406
UID: ATU 572 400 06

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

- An (hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Faxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen)

PAUMGARTNER-ECCLI Immobilien, Mag. Gabriela Paumgartner
Mag. Gabriela Paumgartner-Eccli
Liechtensteinstraße 65/10
1090 Wien
Österreich
E-Mail: gp@pe-immo.at

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*) / die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

.....

.....

- Bestellt am (*) / erhalten am (*): .....

- Name des/der Verbraucher(s): .....

.....

- Anschrift des/der Verbraucher(s): .....

.....

.....

.....

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum: .....

(*) Unzutreffendes streichen

Muster-Widerrufsformular gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33