OBJEKT
71310

AKKADIA
IMMOBILIEN

CHARMANTES AMBIENTE: LUXURIÖSE 2-ZIMMERWOHNUNG IN EINEM HERRENHAUS [A\\]

3400 KLOSTERNEUBURG, ÖSTERREICH
HÖLZLGASSE 21 / 3



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	79,8 m²
Mietdauer	3 Jahre
Zimmer	2,5
Bäder	1
WC	1
Abstellräume	1
Gärten	1
Möblierung	möbliert
Beziehbar	01.03.2024
Stockwerk	1. Etage
Zustand	vollsaniert
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Boden:	Parkett
Heizungsart:	Zentralheizung
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	Gartennutzung

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	1.100,00 €	110,00 €
Betriebskosten	204,00 €	20,40 €
Sonstiges	100,00 €	20,00 €
Gesamtmiete	1.554,40 €	

Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

DETAILBESCHREIBUNG

Zur Vermietung gelangt eine entzückende, sonnige Wohnung in sehr guter und absolut ruhiger Lage von Klosterneuburg. Dank großzügiger Fenster und der Süd-Ost Ausrichtung, ist diese Wohnung stets lichtdurchflutet. Hohe Räume und gute Aufteilung der Räume, eignet sich diese Wohnung ideal für Pärchen, oder Einzelpersonen. Eine weitere Besonderheit dieser Wohnung, ist der wunderschön gepflegte große Garten, welcher von allen Bewohnern des Hauses genutzt werden kann. Die Pflanzen erinnern an ein tropisches Paradies und laden zum Genießen und Entspannen ein. Eine große Fläche mit nährstoffreicher Erde kann nach Absprache mit der Vermieterin für den Selbstanbau von Gemüse genutzt werden.

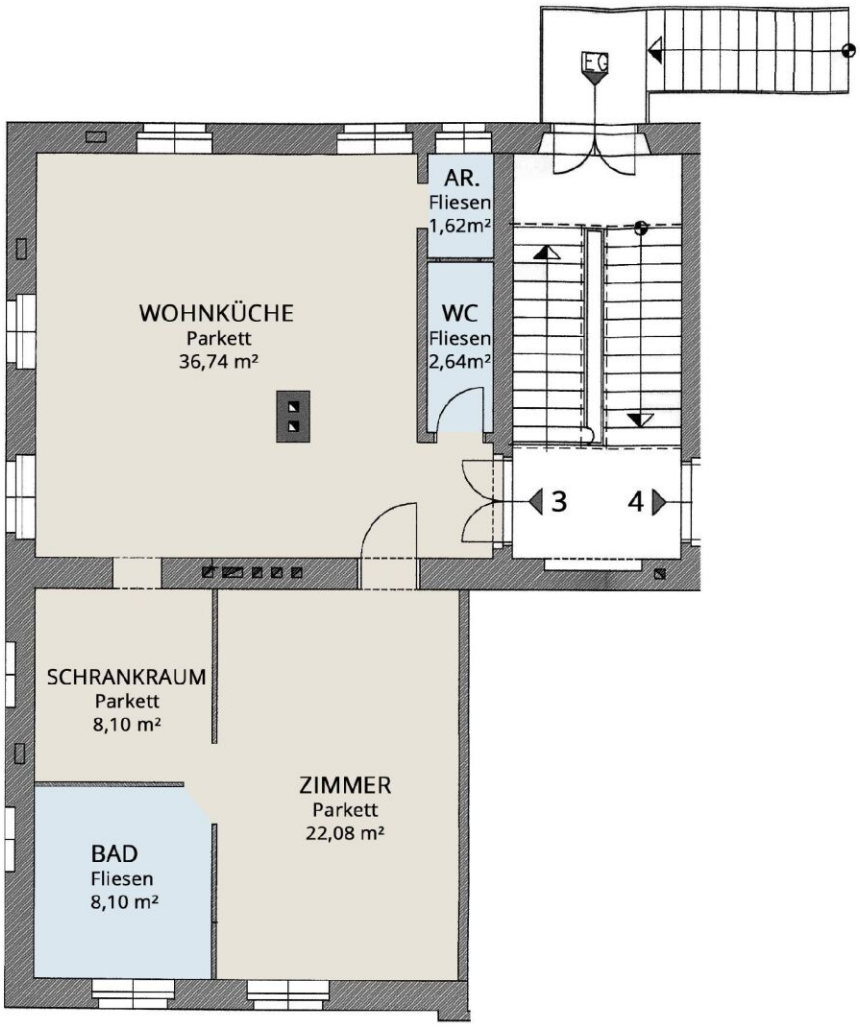
Die Wohnung besteht aus einer großen Wohnküche mit einer modernen Einbauküche, inklusive aller Geräte und moderner Kochinsel; einem Abstellraum mit Waschmaschine; 1 WC; 1 Schlafzimmer mit Zugang zum Badezimmer und einem weiteren Raum, welcher entweder als großer Abstellraum oder als ein sehr großzügiger begehbarer Schrank, genutzt werden kann. Die Wohnung ist teilmöbliert: Bockspring Doppelbett, Küchenschrank, Essganitur, Bauernkästen

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



DIE LAGE

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türnitzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintritten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!

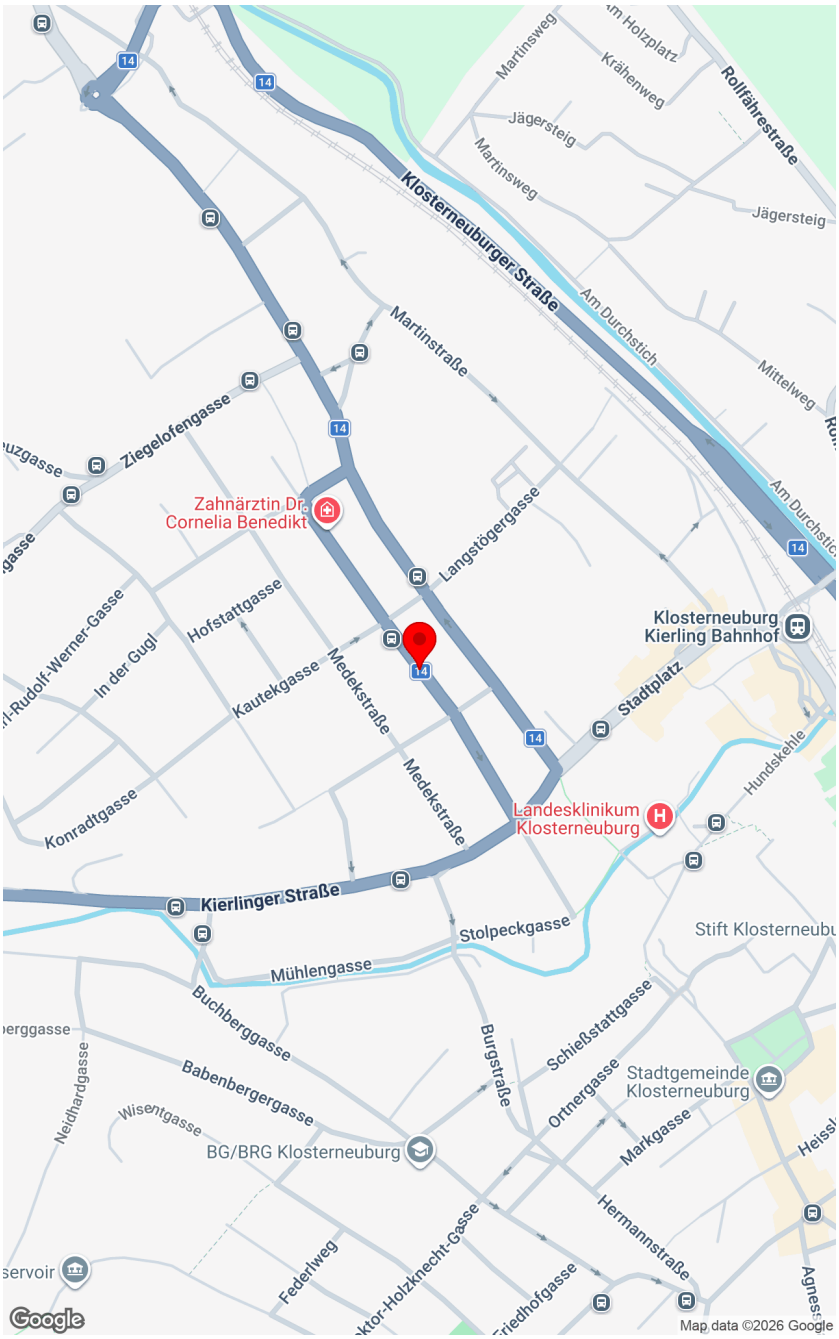


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Innenstadt von Klosterneuburg, mit allen notwendigen Geschäften des täglichen Bedarfs.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	3.750 m
Krankenhaus	250 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	4.000 m
Höhere Schule	7.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	4.500 m

Sonstige

Bank	250 m
Geldautomat	250 m
Post	750 m
Polizei	750 m

Verkehr

Bus	250 m
Straßenbahn	5.250 m
U-Bahn	7.500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.750 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN







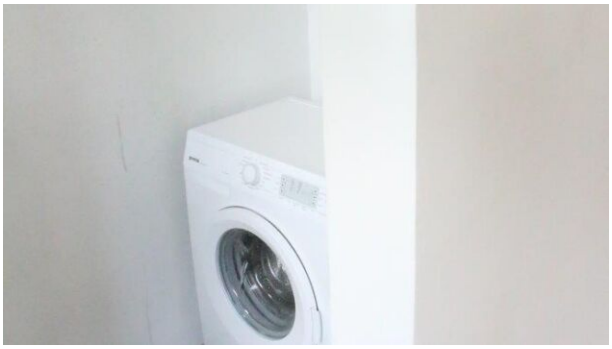


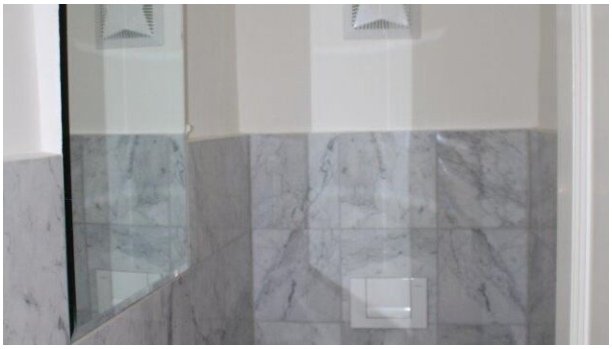


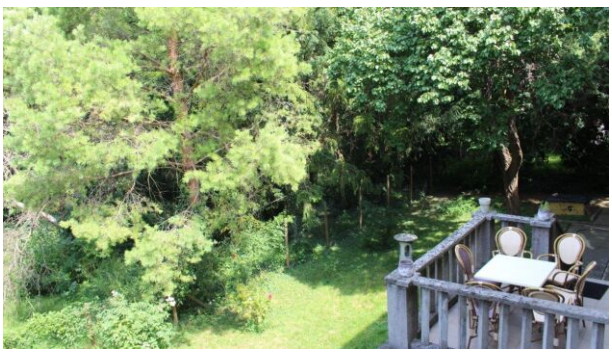
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN



KONTAKTDATEN



Herr Gregor Seher

+43 699 81481981
gregor.seher@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.