OBJEKT
71311

AKKADIA
IMMOBILIEN

ZENTRALER LUXUS: ENTZÜCKENDE GARTENWOHNUNG IN KLOSTERNEUBURGER PRACHTVILLA ZU VERMIETEN

3400 KLOSTERNEUBURG, ÖSTERREICH



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	50,9 m²
Mietdauer	5 Jahre
Zimmer	1
Raumhöhe	4 m
Bäder	1
WC	1
Gärten	1
Möblierung	Küche
Stockwerk	EG
Zustand	vollsaniert
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Ziegel
Boden:	Parkett
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Grünblick
Beleuchtung:	Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung, Deckenleuchten
Elektrik:	Glasfaseranbindung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Bad:	Bad mit WC
Küche:	Einbauküche
Extras:	Sicherheitskamera, Gartennutzung, Grillstelle

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	700,00 €	70,00 €
Betriebskosten	130,00 €	13,00 €
Sonstiges	70,00 €	14,00 €
Gesamtmiete	997,00 €	

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

DETAILBESCHREIBUNG

Zur Vermietung gelangt eine entzückende, helle Wohnung in einer prachtvollen sanierten Altbau Villa mit
wunderschönem Garten zum Wohlfühlen!

- eigener Eingang
- Gartenmitbenutzung
- neuwertige moderne Küche
- hochwertig ausgestattetes Bad
- Optimale Nahversorgung
- Apotheken, Banken, Supermärkte in unmittelbarer Nähe

Ausstattung:

moderne Einbauküche, hochwertig ausgestattetes Badezimmer

Raumaufteilung:

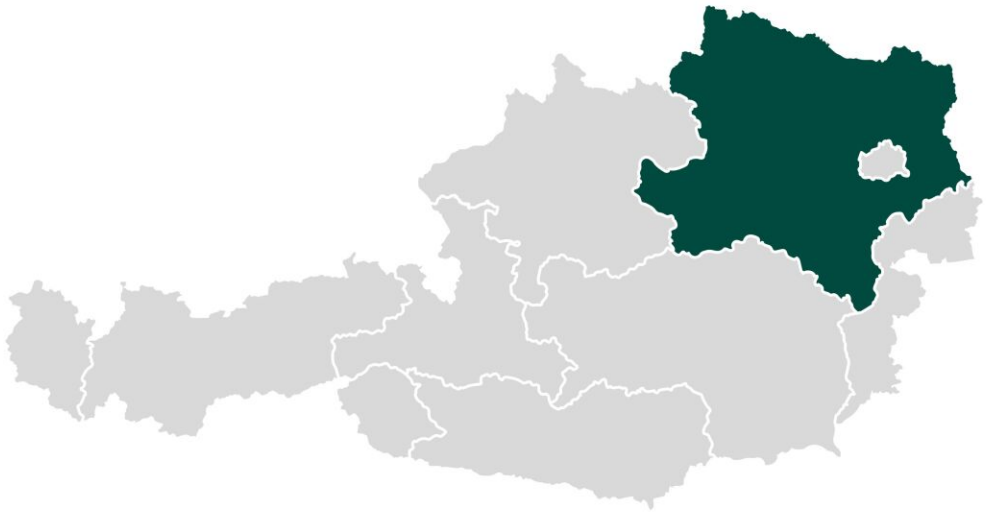
1 Wohn/Schlafzimmer, 1 Küche/Esszimmer, 1 Vorzimmer,
1 Bad mit Wanne und WC mit Fußbodenheizung

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



DIE LAGE

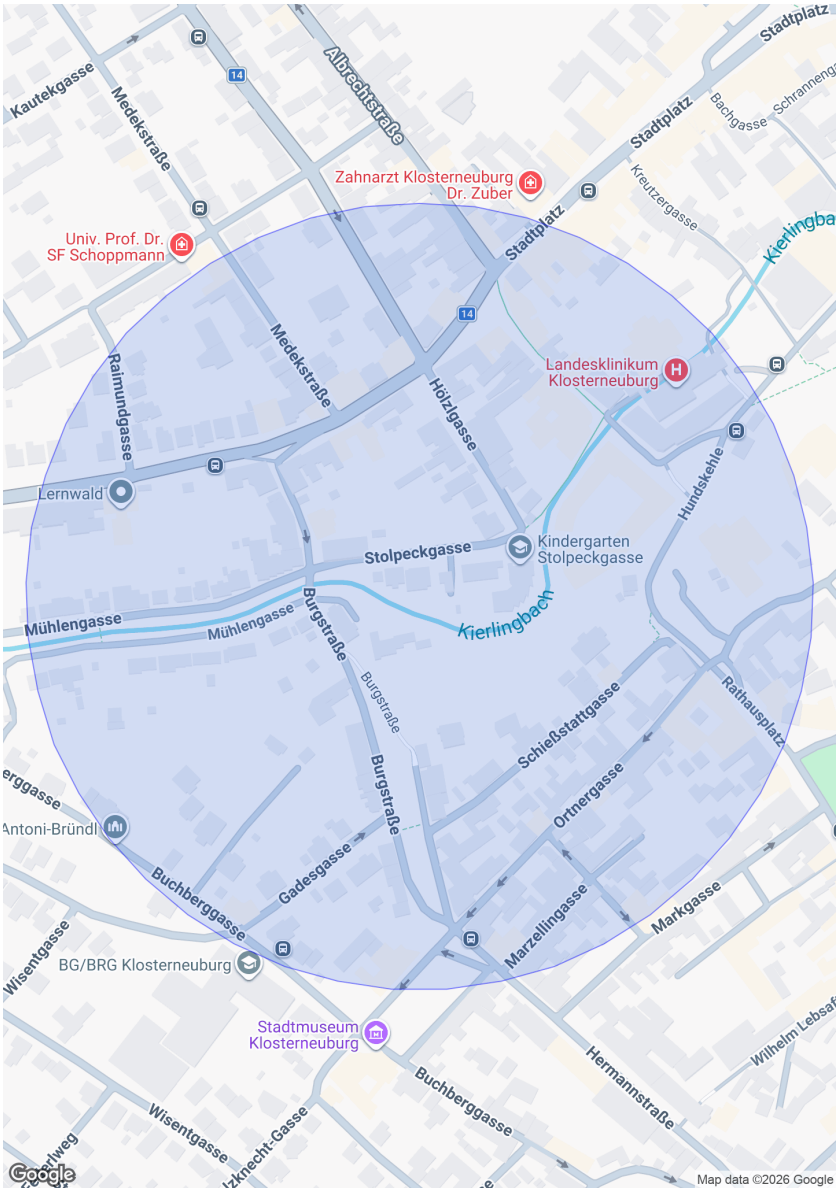
Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. 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
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Diese entzückende Gartenwohnung ist nur wenige Gehmintuen vom Stadtplatz Klosterneuburg entfernt.
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Es besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung:
Buslinien 238, 239, 241, 341 bis Heiligenstadt (12 Minuten)
Schnellbahn S40 bis Franz-Josefs-Bahnhof (15 Minuten)



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	4.500 m

Sonstige

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

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	5.500 m
U-Bahn	7.500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 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

AKKADIA
IMMOBILIEN

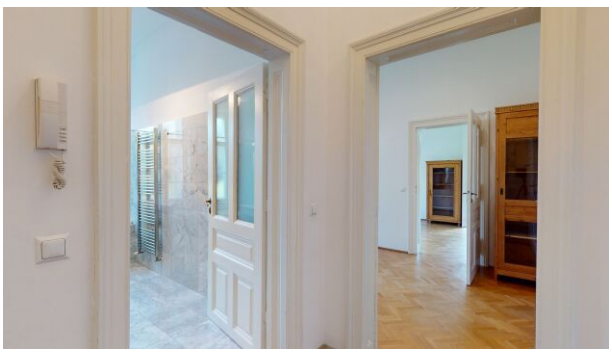
ANSICHTEN











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

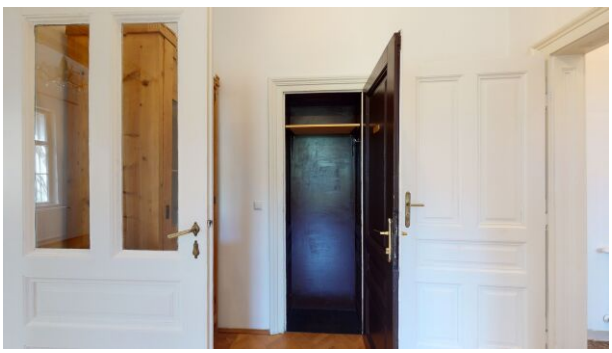
ANSICHTEN







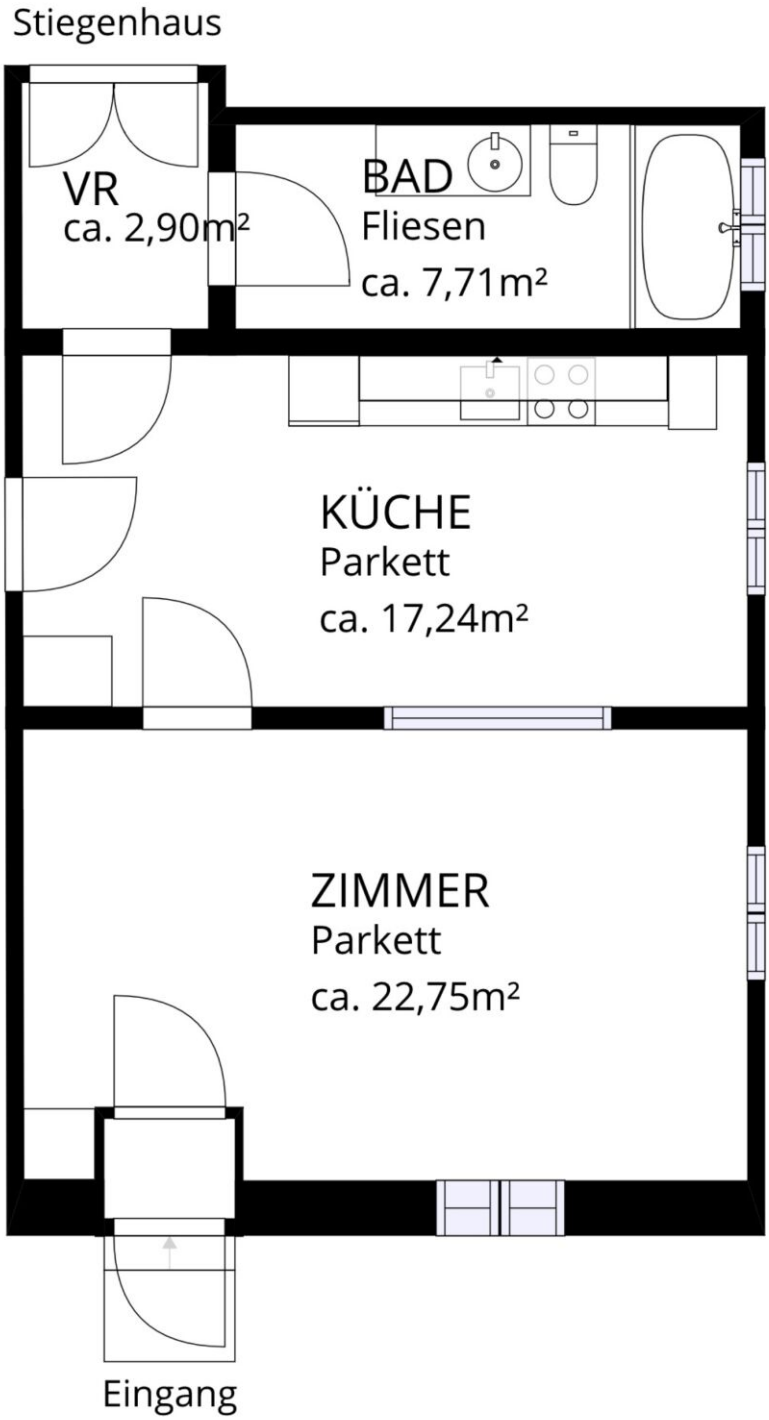




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



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.