

Inserat ID: 186667

erstellt am : 23.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1510.12€

Straße:

3400 Klosterneuburg

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Ömer Uyar

Tel: +4366473186208

mieten@immobilienquartier.at

Wohnfläche: 143.82m²

Nutzfläche: 160.71m²

Großzügige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit 2 Balkonen in Klosterneuburg mit traumhaftem Blick auf das Stift Klosterneuburg!



Diese charmante Altbauwohnung in der Hölzlgasse befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1904 (kein Lift). Die Wohnung besticht durch ihren großzügigen Grundriss, hohe Räume (ca. 3 m Raumhöhe) und den typischen Altbaucharme. Dank hof- und straßenseitiger Ausrichtung genießen Sie ein helles, angenehmes Wohnambiente mit einem herrlichen Blick auf das Stift Klosterneuburg.

Raumaufteilung

Vorraum: 26,95 m² ? zentraler Eingangsbereich mit Balkonzugang

Zimmer 1: 26,41 m² ? perfekt als Wohnzimmer

Zimmer 2: 34,35 m² ? ideal als Hauptschlafzimmer mit Zugang zum westseitigen Balkon und zum Badezimmer

Zimmer 3: 26,21 m² ? ideal als Büro oder Kinderzimmer

Küche: 11,87 m² ? voll ausgestattet, mit Fenster

Badezimmer: 12,98 m² ? mit Badewanne und Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster

WC 1 & 2: separat (1,33 m² / 1,53 m²)

Abstellraum: 2,40 m²

Ausstattung

Fischgrätparkett in allen Wohnräumen

Fliesen in Bad, WC und Küche

Gasetagenheizung

Großes Kellerabteil

Lärmschutzverglasung

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich im Zentrum von Klosterneuburg in der Hölzlgasse.

Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Cafés, Schulen und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Kindergarten 200 m entfernt

Gymnasium 400 m entfernt

Privatgymnasium Erzdiazöse Wien 2000 m entfernt

Verkehrsanbindung:

S40 Richtung Wien Franz-Josefs-Bahnhof & Kritzendorf

Busverbindungen nach Maria Gugging, Höflein a. d. Donau und Wien-Heiligenstadt

Bahnhof Klosterneuburg Kierling in der Nähe

Landeskrankenhaus Klosterneuburg in Gehweite

Kosten & Vertragsdetails:

Miete inkl. BK und 10 % UST: ? 1661,13

Kautiun: 3 BMM

Befristung: 5 Jahre mit Verlängerungsoption

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

? +43664 731 862 08

? mieten@immobilienquartier.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <500m
Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m
Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 143.82m²

Nutzfläche: 160.71m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 109.22m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.39m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1510.12€

Nebenkosten: 539.33€

Kontaktinformationen

Vorname: Ömer

Nachname: Uyar

Tel.: +4366473186208

E-Mail: mieten@immobilienquartier.at