



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 47252

erstellt am : 12.03.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2702.43€

Straße: Reichergasse

3400 Klosterneuburg

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Wolfgang Konsel

Tel: +43 6763505425

wolfgang.konsel@equilibria.at

Wohnfläche: 238m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1569m<sup>2</sup>

## **5 Zimmer, ca. 238m<sup>2</sup> Wohnfläche in Mietvilla in Weidling**



Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause im Grünen mit viel Platz für die ganzen Familie?

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Weidling kommt ab sofort zur Vermietung! Mit ca. 238m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 1.626m<sup>2</sup> Grundfläche schafft dieses Haus das Kunststück mit 5 Zimmern und einem vernünftigen preislichen Rahmen Ihr neues Familienheim zu werden!

Sie möchten keine Baustelle, sondern einfach Ihre Möbel einstellen, einziehen und bereits den

kommenden Winter ohne viel Gartenarbeit im Grünen verbringen? Hier sind Sie perfekt aufgehoben!

Raumangebot:

Das Haus teilt sich auf 2 Ebenen auf. Im Erdgeschoss befinden sich, neben den gängigen Nebenräumen wie Vorzimmer, Bad mit WC und Abstellraum, eine ca. 19m<sup>2</sup> große Küche, die Speisekammer und ein großzügiger Wohnsalon mit offenem Kamin und Essbereich (ca. 51m<sup>2</sup>). Im Obergeschoss finden Sie einen Vorraum, vier Zimmer, ein weiteres Badezimmer und ein WC.

Der Technikraum und die Waschküche befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Eine Garage und ein Autostellplatz (ca. 32m<sup>2</sup>) runden das Raumprogramm ab.

Ihr Wohnumgebung:

Das Haus befindet sich in der Reichergasse, knapp 1,2 km vom Weidlinger Zentrum entfernt und somit in einer sehr nachgefragten Klosterneuburger Ruhelage. Öffentliche Einrichtungen (Schule, Kindergarten) sind in Weidling sowie im restlichen Gemeindegebiet von Klosterneuburg in hervorragender Qualität vorhanden. Die Anbindung an Wien ist sowohl öffentlich als auch im Individualverkehr gut ausgebaut, das Naherholungsgebiet (Laufen, Wandern, Mountainbiken) fängt direkt vor Ihrer Haustüre an.

Ihr Budget:

Die Bruttomonatsmiete beträgt EUR 2.995,92.- inkl. Betriebskosten und Ust.

Für weitere Informationen zu dieser Immobilie und einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Wolfgang Konsel sehr gerne unter der Telefonnummer +43676/3505425 oder per E-Mail unter [wolfgang.konsel@equilibria.at](mailto:wolfgang.konsel@equilibria.at) zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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	&lt;	2.000m									
Apotheke	&lt;	2.500m	Klinik									
&lt;	4.250m	Krankenhaus	&lt;	3.500m	Kinder	&lt;	Schulen	Schule				
&lt;	1.750m	Kindergarten	&lt;	2.000m	Universität	&lt;	3.000m	Höhere Schule				
&lt;	6.750m	Nahversorgung	Supermarkt	&lt;	2.000m	Bäckerei						
&lt;	3.250m	Einkaufszentrum	&lt;	7.000m	Sonstige	Bank	&lt;	3.250m	Geldautomat			
&lt;	3.250m	Post	&lt;	2.500m	Polizei	&lt;	3.250m	Verkehr	Bus	&lt;	250m	Straßenbahn
&lt;	5.750m	U-Bahn	&lt;	7.500m	Bahnhof	&lt;	3.750m	Autobahnanschluss				
&lt;	6.000m	Angaben	Entfernung	Luftlinie	/	Quelle:	OpenStreetMap					

## Eckdaten

Grundfläche: 1569m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 238m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

Zimmer: 5

Bäder: 2

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2702.43€

Nebenkosten: 232.43€

## Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Konsel

Tel.: +43 6763505425

E-Mail: wolfgang.konsel@equilibria.at