



**SMK Immo Treuhand GmbH**  
Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
3500 Krems an der Donau  
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

**Ulrike Ostermann**

☎ +43 664/60771500

✉ ulrike.ostermann@smkimmo.at



ANSEHEN - VERLIEBEN - EINZIEHEN.

Datum: 20. 05. 2024



## Überblick

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| <b>Objektnummer:</b>    | 2417/8926        |
| <b>Vermarktungsart:</b> | Miete            |
| <b>Objektart:</b>       | Wohnung          |
| <b>Bundesland:</b>      | Niederösterreich |
| <b>Bezirk:</b>          | Korneuburg       |
| <b>Ort:</b>             | Langenzersdorf   |
| <b>Nähe:</b>            | Stammersdorf     |
| <b>Beziehbar ab:</b>    | sofort           |

## Kosten

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| <b>Miete:</b>   | € 995,00 (pro Monat) |
| <b>Kaution:</b> | € 2.985,00           |

## Flächen

## Beschreibung

Diese traumhaft schöne Terrassenwohnung liegt im 1. DG (2. Liftstock) eines kleinen Mehrfamilienhauses mitten in einer wunderschönen Wohngegend von Langenzersdorf und wird Sie beim Eintreten gleich begeistern.

Gleich an der Wiener Stadtgrenze gelegen kann die komplette Infrastruktur zu Fuß erreicht werden.

Die 73,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche gliedern sich in 2 Schlafzimmer, wobei 1 Schlafzimmer einen geräumigen begehbaren Schrankraum aufweist, großzügigen Vorraum, Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, eine neuwertige Einbauküche mit allen Geräten, und das Highlight bietet das große Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die ca. 7,5 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Blick Richtung Klosterneuburg – hier ist Wohlfühlambiente pur gegeben.

Beheizt wird mit einer ca. 6 Jahre alten Junkers-Gasheizung. Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil. Ein Tiefgaragenplatz kann gesondert angemietet werden.



|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| <b>Wohnfläche:</b>      | 74,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>          | 3                    |
| <b>Bäder:</b>           | 1                    |
| <b>WC's:</b>            | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>       | 1                    |
| <b>Terrassenfläche:</b> | 7,50 m <sup>2</sup>  |

## Detaildaten

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| <b>Max. Mietdauer:</b>        | 3              |
| <b>Baujahr:</b>               | 1995           |
| <b>Alter:</b>                 | Neubau         |
| <b>Fahrstuhl:</b>             | Ja             |
| <b>Barrierefrei:</b>          | Ja             |
| <b>Öffentliche Anbindung:</b> | Bus,           |
| <b>Lage:</b>                  | Aussichtslage, |

## Ausstattung

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| <b>Stellplätze in Garage:</b> | 1,00 |
| <b>Unterkellert:</b>          | Ja   |
| <b>Küche möbliert:</b>        | Ja   |

## Heizung

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Heizung:</b>              | Gas                           |
| <b>Zentralheizung (Gas):</b> | Ja                            |
| <b>Kamin:</b>                | Ja                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | 59.6 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr |
| <b>HWB Klasse:</b>           | C                             |

Die Bushaltestelle nach Wien oder Langenzersdorf-Korneuburg (Bahnhof) ist in einigen Gehminuten erreichbar. Die sonnige Terrasse bietet Relaxen und Entspannung pur.

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Ostermann, Tel.: 0664/60771500, E-Mail: [ulrike.ostermann@smkimmo.at](mailto:ulrike.ostermann@smkimmo.at)

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

[WWW.SMKIMMO.AT](http://WWW.SMKIMMO.AT)

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/8926](http://smkimmo.at/immobilien/details/8926)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

Suchen Mieten Kaufen

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK Immo Treuhand GmbH**

Sind Sie der Nächste?  
Experten-Immobilien-Vermarktung

Über 6.300 Menschen glücklich gemacht!

Ihre Immobilie verdient unsere Experten-Leistung: Über 3.150 erfolgreich vermittelte Immobilien, über 22 Jahre Marktkenntnis.

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

Suchen Mieten Kaufen

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

Suchen Mieten Kaufen

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

Suchen Mieten Kaufen

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK** Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

Suchen Mieten Kaufen

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



**SMK Immo Treuhand GmbH**

Immobilien richtig vermieten!  
Ihr regionaler Immobilienexperte

Mit Experten - Tipps



Der Immobilienexperte mit 22 Jahren Marktkennntnis:  
Gehen Sie auf Nummer sicher, wenn es um Maklerleistungen geht.

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



**SMK**

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter  
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



**SMK**

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter  
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)