

## **Einfamilienhaus mit Garten in idyllischer Lage - perfekt für Familien!**



**Objektnummer: 877**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3400 Kierling                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1974                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 100,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 60,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 32,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 177,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 3,22                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 595.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### MC Immobilien

DIE IMMOBILIEN GmbH  
Wienerstraße 134  
2201 Klosterneuburg



































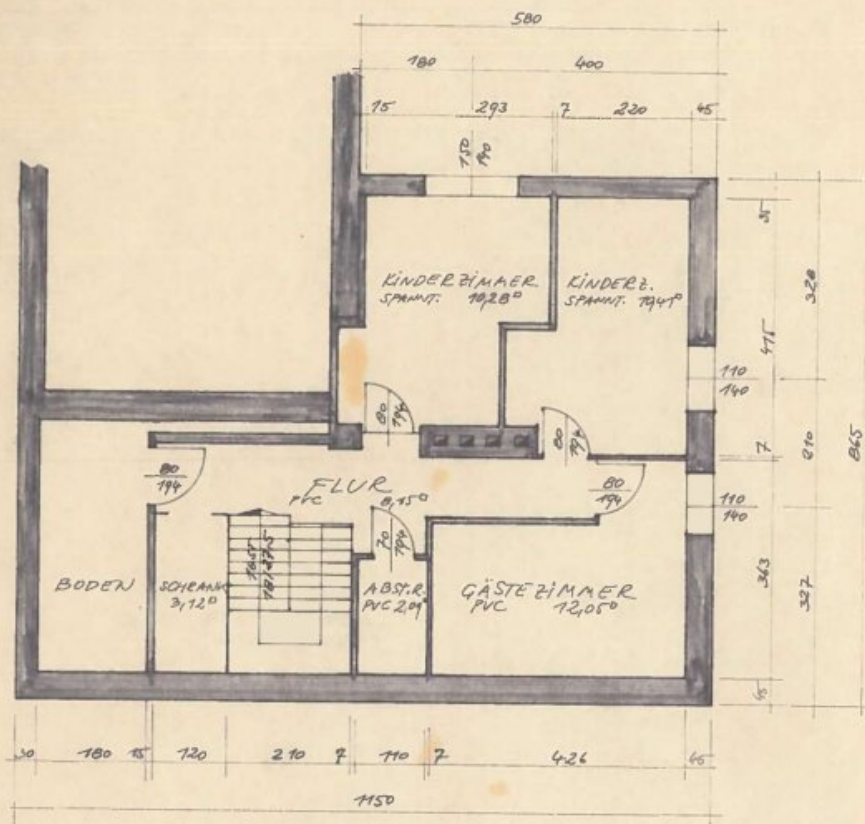






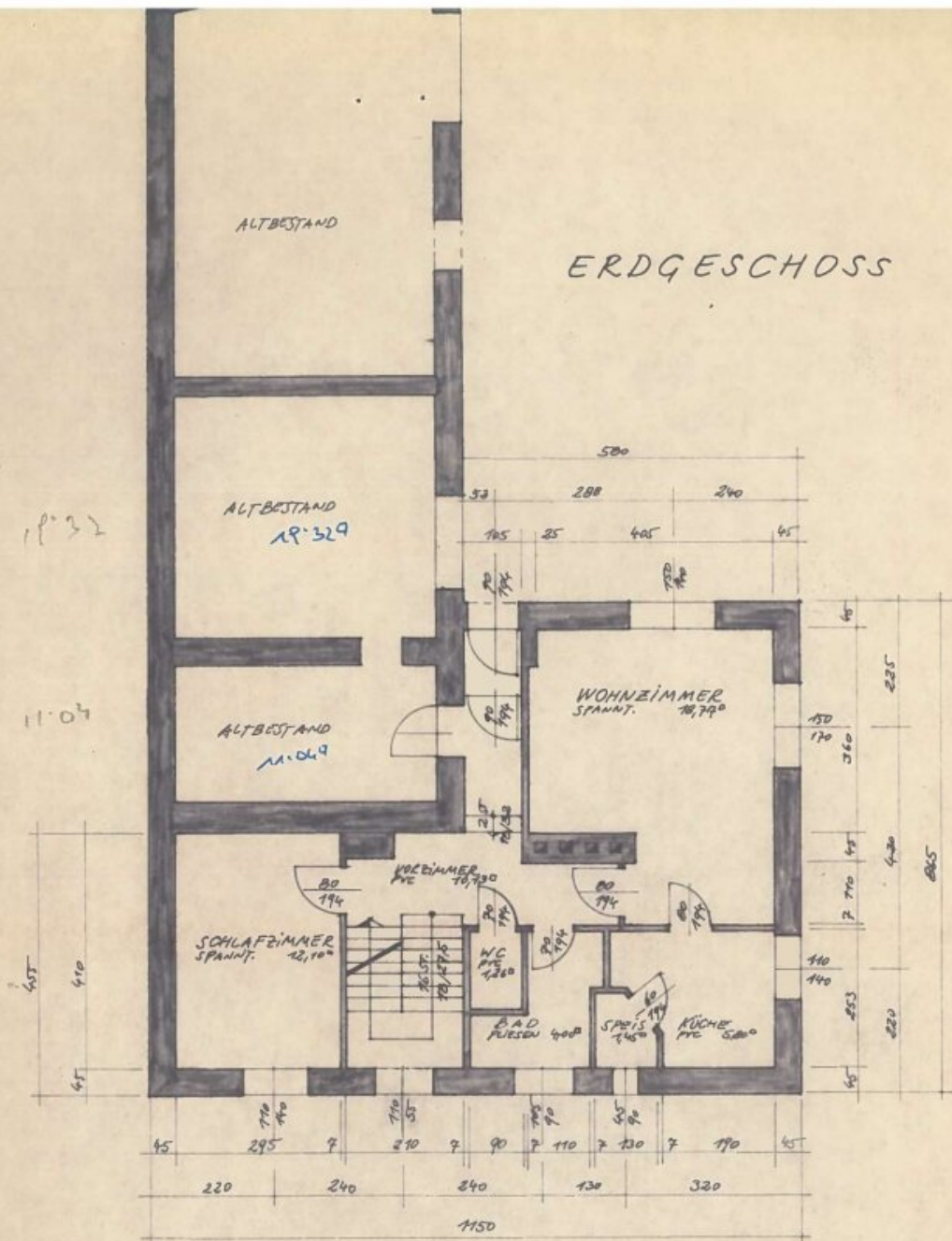


# DACHGESCHOSS



65/1 20

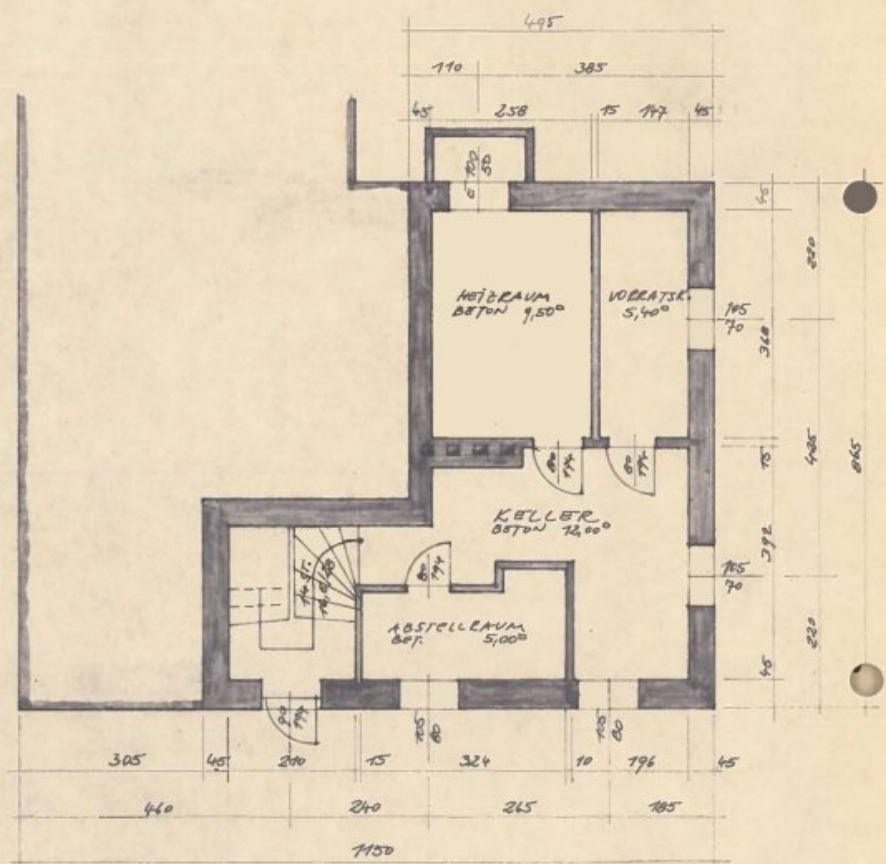




83.820  
 46.1  
 129.870



# KELLER





# Objektbeschreibung

## **EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN / KIERLING.**

WOHNFLÄCHE ca. 100 m<sup>2</sup>

ALTBESTAND ca. 60 m<sup>2</sup>

GRUNDSTÜCK ca. 567 m<sup>2</sup>

ZIMMERANZAHL 5

**KAUFPREIS € 595.000,-**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kierling, Niederösterreich! Hier erwartet Sie ein charmantes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 100m<sup>2</sup> und einem gemütlichen Garten, perfekt für Familien oder Paare, die ein ruhiges Leben in grüner Umgebung suchen. Mit viel Liebe und Herz lässt sich dieses Haus im Retro-Chic Stil in ein gemütliches. modernes Zuhause umgestalten.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich mit einem gemütlichen Wohnzimmer, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Fenster in den Garten sorgen für viel Tageslicht und lassen den Raum hell und freundlich erscheinen. Die angrenzende Einbauküche ist mit zweckmäßig ausgestattet und verfügt über einen zusätzlichen Vorratsraum.

Neben dem Wohnbereich befinden sich im Erdgeschoss auch ein WC und ein Badezimmer mit Fenster, Dusche und Waschbecken. Weiters befindet sich auf dieser Ebene ein Schlafzimmer.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich die weiteren Schlafzimmer befinden. Hier finden Sie drei Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer eignen. Ein weiteres WC sowie ein Schrankraum stehen Ihnen hier ebenfalls zur Verfügung.

Das Haus ist teilweise unterkellert. Im Keller befindet der Heizraum, eine Waschküche, ausreichend Stauraum sowie ein gemütliches Stüberl. Vom Garten aus erreichen Sie weiters einen kühlen Erdkeller, welcher sich perfekt zum Lagern von Wein, Lebensmitteln etc. eignet.

An das Haus angeschlossen befindet sich noch eine ehemalige Tischlerwerkstatt, die aber heute als praktischer zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann, oder auch als klassische Werkstatt, denn in einem Haus mit Garten ist immer etwas zu tun. Weiters bietet sich hier die Möglichkeit durch einen Umbau oder Ausbau des Dachbodens zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.



Der großzügige Garten lädt zu gemütlichen Grillabenden und entspannten Sonnenstunden ein. Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt, denn neben einem Stellplatz gibt es auch noch ausreichend Parkmöglichkeiten in der Straße.

**Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich dieses Einfamilienhaus in Kierling. Hier können Sie in Ruhe und abseits des Großstadttrubels Ihr neues Leben beginnen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich zu zeigen und gemeinsam mit Ihnen den Weg in Ihr neues Zuhause zu gehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Haus verzaubern!**

### **AUSSTATTUNG.**

- Parkett-, Teppich-, Kunststoff- und Fliesenböden
- Holztüren
- tw. Kunststofffenster 3-fach verglast mit außenliegenden Jalousien, tw. Holzfenster
- Gasheizung
- 1 KFZ-Stellplatz
- Weinkeller
- Energiekennzahl: 177,4 kWh/m²a, 3,22 fGEE

### **TOP LAGE.**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage in Kierling. Nicht nur seit Sommerfrische-Zeiten schätzt man Kierling als einen Ort mit besonderer klimatischer Bevorzugung der Natur. Eingebettet in die Hänge der Wienerwaldberge genießt man das satte Grün rundum, die grandiose Landschaft mit den Eichen- und Buchenwäldern.

Kierling ist eine beliebte Wohngegend in Niederösterreich und überzeugt durch ihre schöne Natur und die Nähe zur Stadt. Hier können Sie die Vorzüge des Landlebens genießen und sind dennoch in kurzer Zeit in der Stadt. Die ruhige Lage und die grüne Umgebung bieten Ihnen die Möglichkeit, dem Stress des Alltags zu entfliehen und zu entspannen.

Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und bringt Sie in Kürze zum Stadtplatz von Klosterneuburg mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Gastronomie und der weiteren öffentlichen Anbindung Richtung Tulln und Heiligenstadt (U-Bahn und S-Bahn). Mit dem Auto sind Sie innerhalb von 25 Autominuten in der Wiener Innenstadt.

Für den täglichen Bedarf gibt es einen Supermarkt, eine Apotheke und ein Ärztezentrum in der



Nähe, sodass Sie auch alles bequem zu Fuß erreichen können.

## **BILDUNG UND KULTUR.**

Kindergarten und Volksschule sind fußläufig erreichbar. Ein breites schulisches Angebot über Gymnasium bis hin zu weiterbildenden Fachschulen finden Sie in Klosterneuburg/Stadt.

Klosterneuburg ist eine Stadt mit einem großen kulturellen Angebot. Beginnend mit wechselnden Ausstellungen im Stift Klosterneuburg, der SommerOper im Stiftshof mit internationaler Besetzung stillen den kulturellen Hunger.

## **FREIZEITANGEBOTE.**

Radwege, Laufstrecken, das Naherholungsgebiet - alles direkt ab der Haustüre. Oder vielleicht gemeinsam mit Freunden ein Besuch beim Heurigen. Lassen Sie den Tag ausklingen - das ist Lebensqualität pur.

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <3.500m  
Post <500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap