

**Perfekt für zwei Familien: Charmantes Haus mit
getrennten Wohneinheiten in Kierling**



Objektnummer: 7419/239

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	1929
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	1
Garten:	385,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 196,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,34
Kaufpreis:	680.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

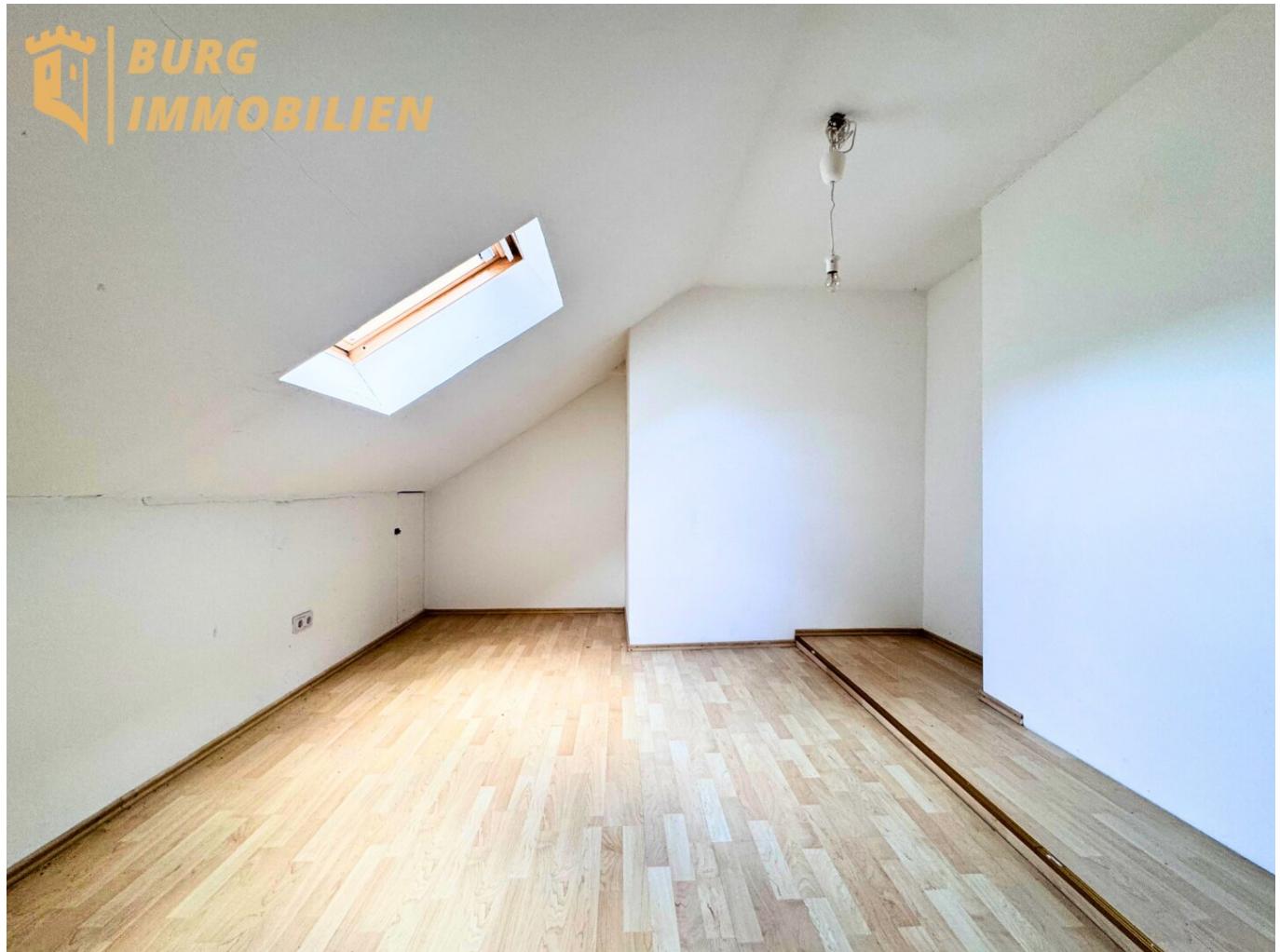
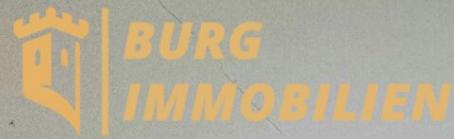


Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

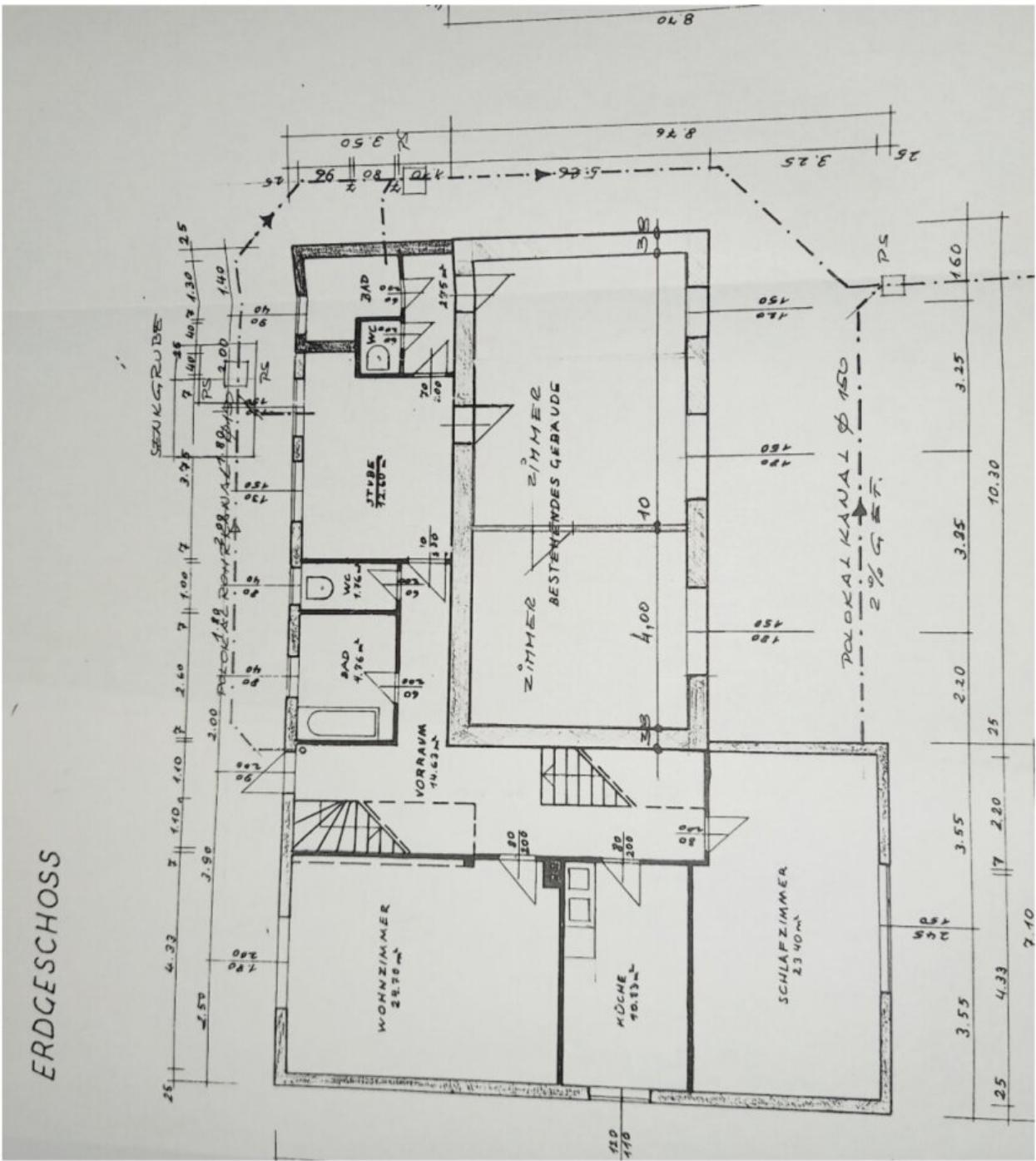
T +43 660 9227716

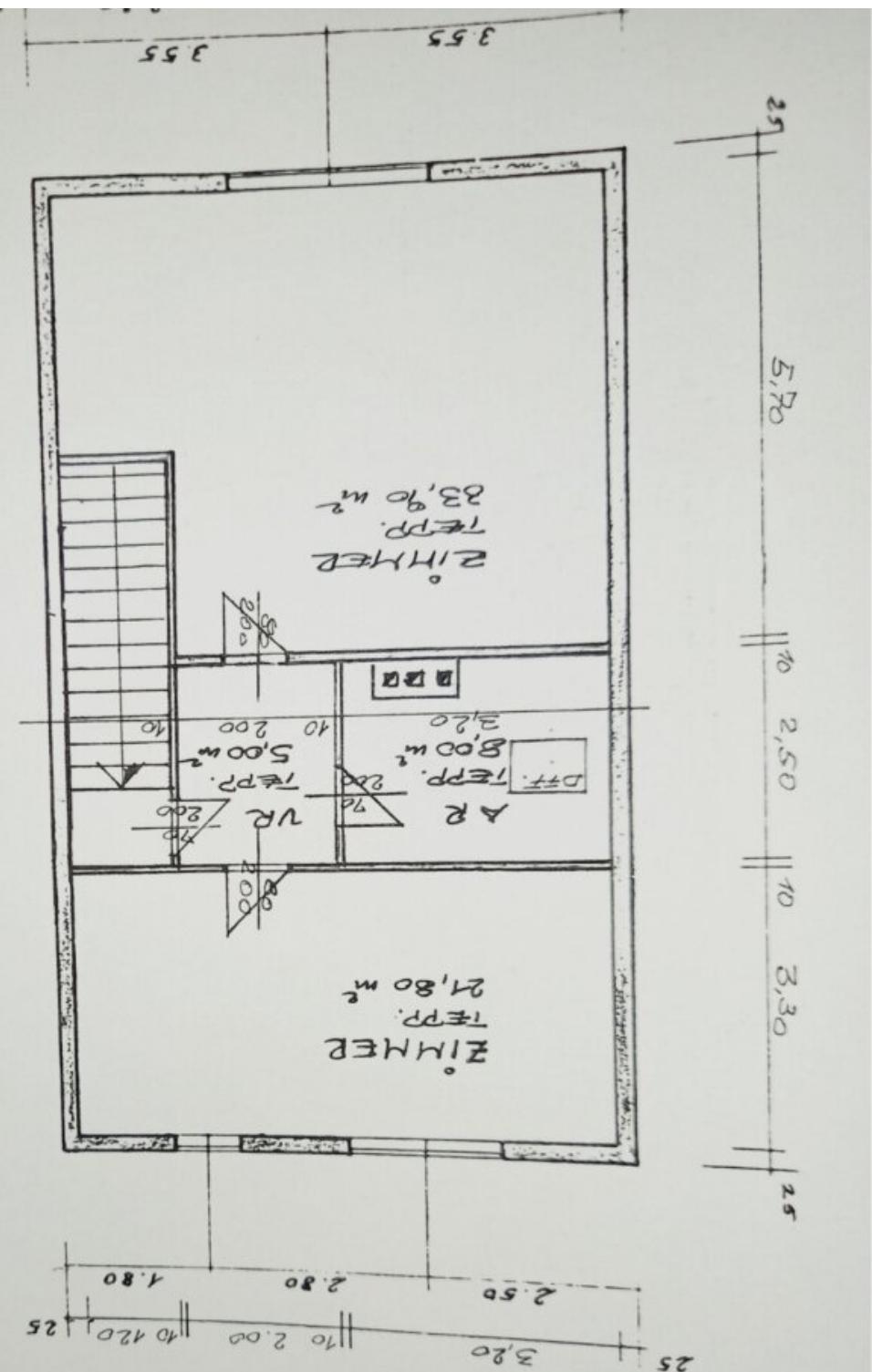




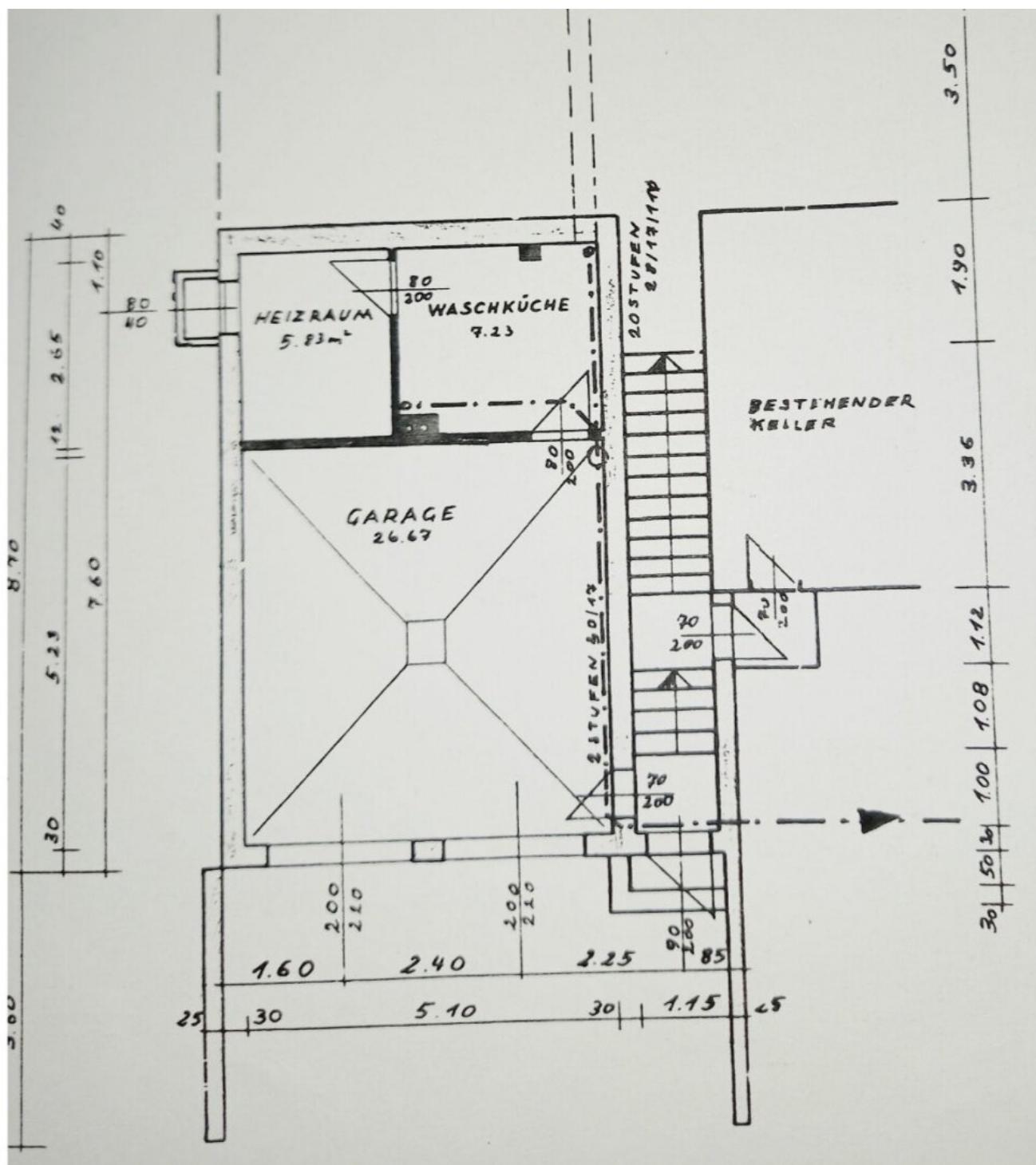


ERDGESCHOSS





OBEGE SCHLOSS



Objektbeschreibung

Zwei separat nutzbare Wohneinheiten (links/rechts), erschlossen über ein zentrales Stiegenhaus. Insgesamt **ca. 300 m² Wfl.**, **9 Zimmer**, **4 Badezimmer**, **4 WCs**. Sonniger **Südgarten** mit Gartenhütte, **Doppelgarage** mit Abstellfläche/Technikraum sowie **Stellplätze** vor der Einfahrt. Verkauf **bestandsfrei**.

Aufteilung

Rechter Flügel

Erdgeschoss:

- **2 große Zimmer**, eines als **Durchgangszimmer** – ideal als Wohnen/Büro
- **Große Küche** mit Zeile und Platz für den Esstisch
- **Badezimmer**
- **Separates WC**
- **Wendeltreppe** ins Obergeschoss

Obergeschoss:

- **Zentral erschlossen**, alle Räume von der Diele begehbar
- **2 helle Zimmer**
- **Badezimmer mit Dusche & WC**

Linker Flügel

Erdgeschoss:

- **Zentraler Flur** mit Zugang zu allen Räumen
- **Großes Wohnzimmer** mit **direktem Ausgang in den südseitigen Garten**
- **Küche** (Zugang über das Wohnzimmer)

- **Weiteres Zimmer**
- **Separates WC**
- **Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss**

Obergeschoss:

- **Zentral erschlossen**
- **2 Schlafzimmer**
- **Badezimmer**
- **Dachbodenverbindung** in den rechten Flügel (interne Verbindung über den Dachraum möglich)

Hinweis Fotos: Vom linken Flügel liegen aktuell **keine Fotos** vor (derzeit vermietet). Die Liegenschaft wird bestandsfrei verkauft. Bei Interesse erhalten Sie **Detailinformationen**.

Außenbereich & Parken

- **Süd-Garten** mit viel Sonne, **Gartenhütte** und vorgelagertem **Vorgarten**
- **Doppelgarage** mit **Abstellfläche** und **Technikraum**
- **Zusätzliche Stellplätze** an der Einfahrt

Ausstattung & Zustand

- **Böden:** überwiegend **Parkett**, **Fliesen** in Bad/WC, Stiegenaufgang & Küche
- **Fenster:** **Kunststoff (2-fach)**, ca. **10 Jahre** alt
- **Heizung:** **Gas** über **Radiatoren**; **Kaminanschluss** vorhanden
- **Außenhülle:** **keine Wärmedämmung**? energetisches Upgrade-Potenzial
- **Zubau:** **1969**
- **Keller**

Modernisierung: Objekt im altersentsprechenden Zustand – Gestaltung und Upgrade nach individuellen Wünschen und Anforderungen.

Eignung

- **Mehrgenerationenwohnen** (eine Einheit je Familie)
- **Wohnen & Arbeiten** (z. B. Büro/Praxis im EG)
- **Teilvermietung/Investment** mit Eigennutzung

Dieses Zweifamilienhaus überzeugt mit viel Platz, flexiblem Grundriss (zwei eigenständige Einheiten) und sonnigem Südgarten – bestandsfrei übergebbar. Dank altersentsprechendem Zustand bietet es idealen Spielraum, das Zuhause **nach eigenen Wünschen und Vorstellungen** zu gestalten. Doppelgarage, zusätzliche Stellplätze und die gute Anbindung runden das Angebot stimmig ab.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposes Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernung

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <1.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap