

## **Familienfreundliches Mehrfamilienhaus mit Fernblick über Kierling – 2 Wohneinheiten mit Potenzial !**



Ansicht von oben

**Objektnummer: 6547/4127**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldgasse
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Nutzfläche:	177,63 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 165,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,03
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	334,40 €
USt.:	33,44 €
Provisionsangabe:	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

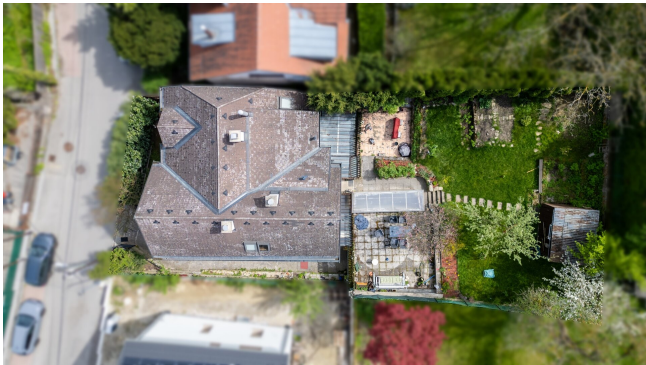


**Melina Stummer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 750 55 144















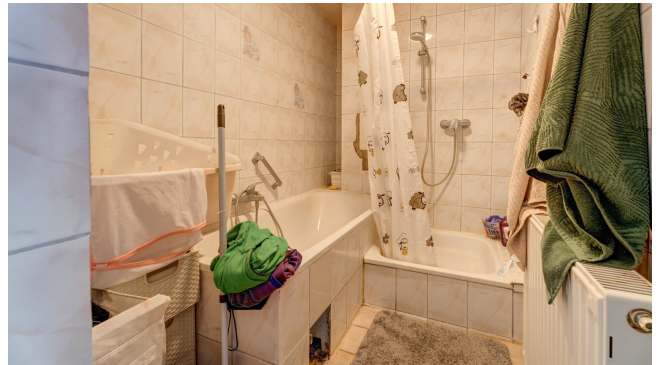










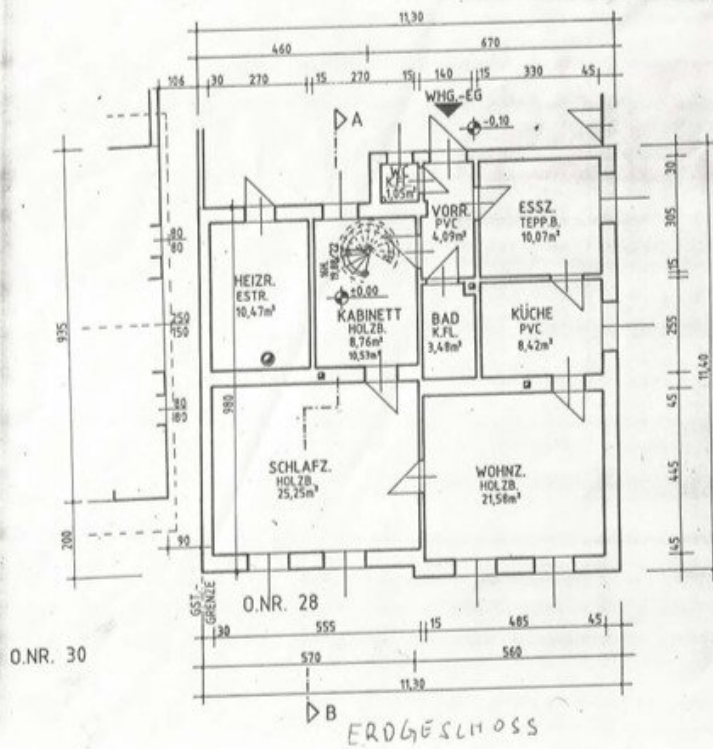








GST 44014 B.2. 745

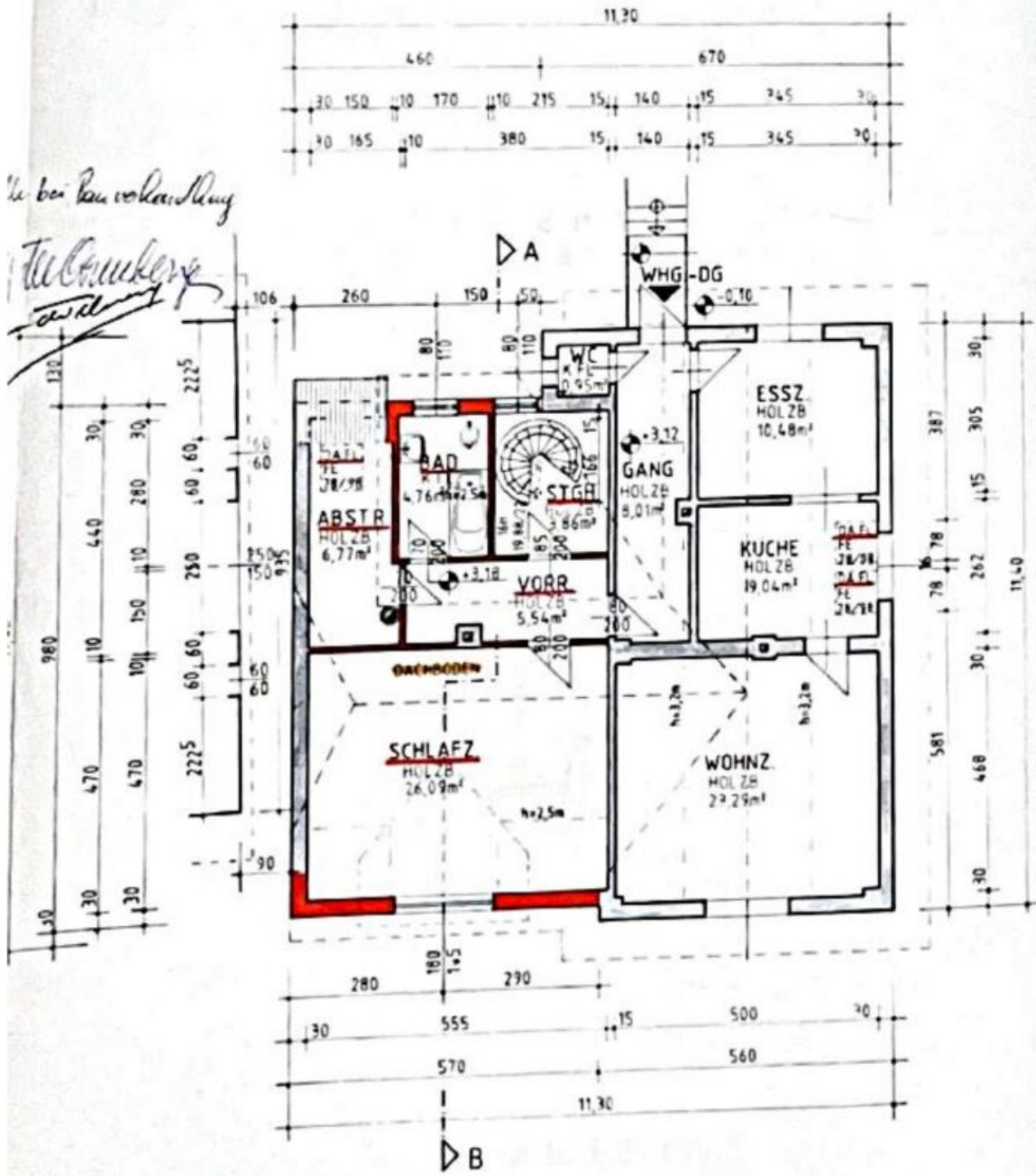


Korrektur (2020)

Heizraum → Bad  
Wohnz. → Wohnküche



*T. C. Conner*



DACHGESCHOSS

## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach Ruhe, aber auch der Nähe zu Wien?**

Dann haben wir das perfekte Haus für sie !

### Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **rund 177,63 m² Wohnfläche** mit **Fernblick** über Kierling bestehend aus 2 Wohneinheiten, welche über einen gemeinsamen Eingang verbunden sind
- **Wohneinheit 1 - EG mit rund 82,70 m²:** Vorraum, großzügiges Wohnzimmer, Küche (ausgestattet mit Geschirrspüler, E-Herd u. Ceranfeld, Kühl-/TK-Kombi) inkl. Essbereich, 2 Schlafzimmer, geräumiges Badezimmer mit Dusche und Wanne und separatem WC
- **Wohneinheit 2 - DG mit rund 94,93 m²:** Vorraum, Küche und Essbereich, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Durchgang in das Kinderzimmer, Badezimmer ausgestattet mit Wanne und Dusche und separatem WC
- die DG-Einheit ist derzeit befristet vermietet: € 1.100,- Nettomiete u. befristet bis 30.11.2030 - Mieter **können** übernommen werden (nicht verpflichtend)
- **Garten mit Terrasse für sonnige Stunden**
- kleiner **Vorgarten**
- Baujahr ca. 1903, 1971 Zubau Garage, 1993 Dachgeschoßausbau - das Haus wurde seither mehrmals renoviert, zuletzt wurden 2001 neue Holzfenster eingebaut
- **Wintergarten** (rund 12 m²)



- **Kellerraum** (rund 10 m<sup>2</sup>) für ausreichend Stauraum
- **Garage** (rund 31,46 m<sup>2</sup>)

### Die ausführliche Beschreibung:

Dieses **charmante Haus** in ruhiger Lage bietet auf rund 177,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche **zwei separat nutzbare Wohneinheiten** – ideal für **Familien**, die Wert auf **Privatsphäre** und dennoch **gemeinsames Wohnen** legen.

Über einen **gemeinsamen Eingang** gelangen Sie linkerhand zur Wohnungseingangstüre der **Wohneinheit 1 mit rund 82,70 m<sup>2</sup>**. Im **Vorraum** stehend befinden sich rechterhand das **separate WC** und linkerhand die beiden **geräumigen Schlafzimmer**. Den Gang entlang steht Ihnen das **Badezimmer ausgestattet mit Dusche und Wanne** zur Verfügung. Anschließend befindet sich die **großzügige Küche inkl. Gerätschaften** und **Essbereich mit Durchgang in das Wohnzimmer**, welches genügend Platz bietet.

Ebenso steht Ihnen zusätzlichen zum **Vorgarten** ein kleiner **Wintergarten** mit Zugang zum (ebenerdigen) **Keller- bzw. Abstellraum** zur Verfügung.

Die **2. Wohneinheit mit rund 94,93 m<sup>2</sup>** ist durch einen Stiegenaufgang erreichbar, über den Garten gelangt man zur Wohnungseingangstüre. Vorbei am **separaten WC** im Vorraum befindet sich rechterhand ein **großzügiges Wohnzimmer mit Durchgang in das Kinderzimmer** (straßenseitig ausgerichtet). Linkerhand (im Vorraum stehend) gelangen Sie in den **Essbereich**, welcher **mit der Küche verbunden** ist. Anschließend befindet sich ein **Schlafzimmer** (ebenfalls straßenseitig ausgerichtet). Geradeaus steht Ihnen ein **geräumiges Badezimmer ausgestattet mit Wanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss** zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses Haus mit einem **liebevoll gepflegten Garten zur ganz individuellen Nutzung und Gestaltung**.

### Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gaszentralheizung, welche die Räumlichkeiten per Radiatoren bestens beheizt.

**Infrastruktur:**

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bank, uvm. sind fußläufig erreichbar.

**Anbindung mit dem Auto:**

Fahrtzeit nach Klosterneuburg: ca. 7 Minuten

Fahrtzeit nach Wien Zentrum: ca. 30 Minuten

**Bus:**

ca. 5 Minuten zum IST-Campus

ca. 20 Minuten zur U4-Heiligenstadt

**Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%) !

**SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.



Wir weisen darauf hin, dass zur Seite des Abgebers ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <8.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.250m

Bank <3.250m

Post <500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <7.500m

U-Bahn <9.250m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap