

## Schöne, äußerst gepflegte Villa



**Objektnummer: 2210**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Kierling
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	290,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 92,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Helga Macho**

CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg

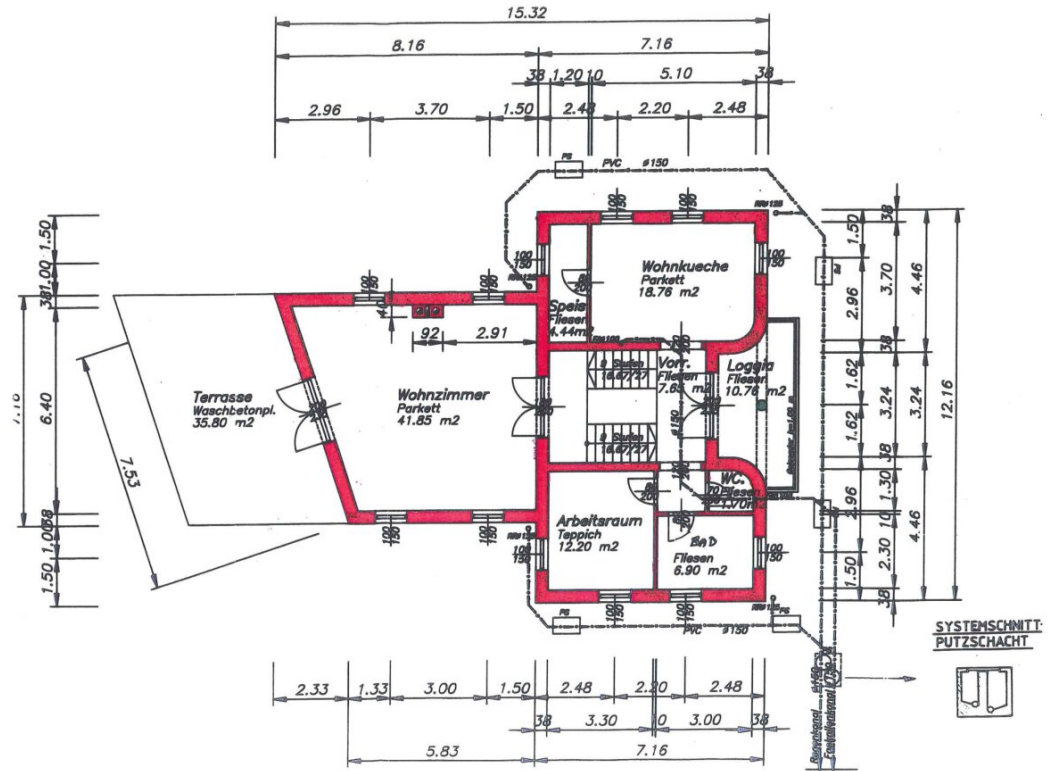




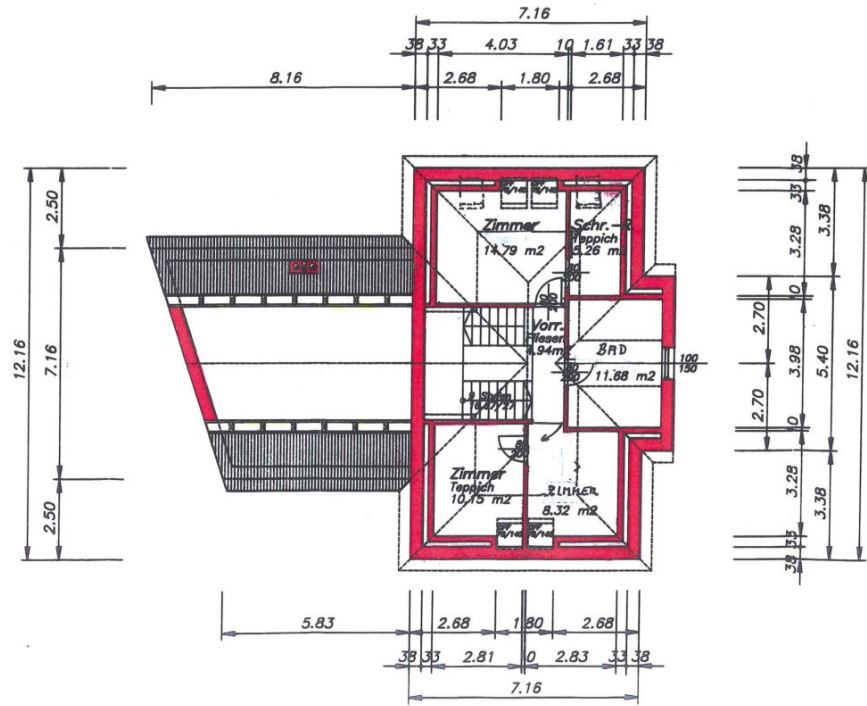




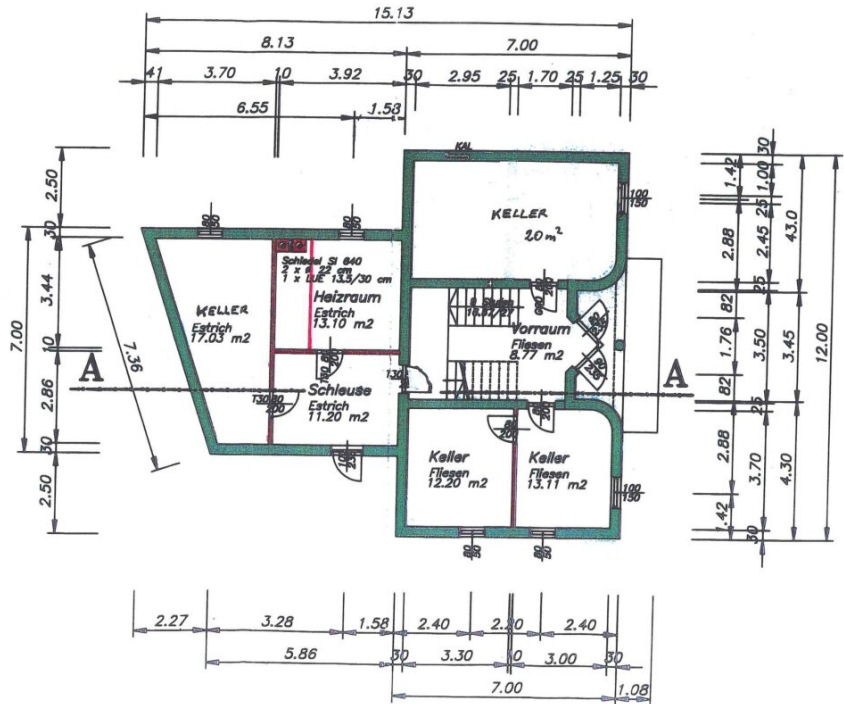
# Erdgeschoss



## Dachgeschoss



## Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Diese schöne, äußerst gepflegte Villa liegt am Anfang von Klosterneuburg-Kierling in unmittelbarer Nähe des Naturparks Eichenhain und besticht durch ihre sonnige Grünruhelage und den herrlichen, unverbaubaren Ausblick!

Trotz dieser idyllischen Lage befinden sich der öffentliche Bus mit ausgezeichneter Wienanbindung, eine Volksschule, mehrere Kindergärten, eine Apotheke, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten in einem Umkreis von maximal 2 km.

Das Zentrum von Klosterneuburg mit all seinen Schulen, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Lokalen ist ca 3 km entfernt.

Die umliegenden Wiesen und Wäldern bieten ein unvergleichliches Naturerlebnis, Freizeitspaß für Jung und Alt und viel Freiraum und Erholung und das nur wenige Autominuten von Wien entfernt!

Die Villa selbst überzeugt durch eine solide, qualitativ hochwertige Bausubstanz und Ausstattung, extravagante Raumaufteilung und Großzügigkeit!

Die halbstockversetzte Anordnung der Räume sorgt für einen besonderen Charme, aber auch für viel Freiraum und Privatsphäre.

Das Highlight dieser Villa ist der einzigartige Wohnsalon mit seiner Raumhöhe von fast 5 Metern und einem edlen Kachelofen und Ausgang in den Südgarten!

Eine weitere Besonderheit des Wohnzimmers ist die Möglichkeit, die Glaselemente aufzuschieben und somit die Terrasse in den Wohnbereich zu "integrieren"!

Die Villa wurde laufend am neuesten Stand gehalten. So wurden 2021 im Rahmen einer Generalsanierung die Sanitäreanlagen, die zentrale Staubsaugeranlage, die Entkalkungsanlage, die Bewässerungsanlage, der Warmwasserkessel und die Markise modernisiert und der elegante Kachelofen errichtet. Das Carport wurde bereits 2018 erneuert.

*Die Villa gliedert sich wie folgt:*

### **Souterrain:**

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Gästezimmer mit WC

- Technikraum

- Abstellraum

### **1. Obergeschoß:**

- Wirtschaftsbereich mit Ausgang in den Garten
- Lagerraum

### **2. Obergeschoß:**

- Küche mit gemütlichem Essplatz
- Ausgang auf den Balkon
- Zimmer
- Bad mit Dusche
- WC

### **3. Obergeschoß:**

- Wohnsalon mit Ausgang auf die Süd-Terrasse

### **4. Obergeschoß:**

- Masterbedroom mit Schrankraum

- Bad mit Wanne, Dusche und WC
  
- Zimmer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap