

**PROVISIONSFREI - 3 Zimmer Balkon Wohnung in
ausgezeichneter Lage direkt in Klosterneuburg/Kierling**



Objektnummer: 5387/8602

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,82 m ²
Nutzfläche:	88,19 m ²
Gesamtfläche:	88,19 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Gesamtmiete	1.133,00 €
Kaltmiete (netto)	770,00 €
Kaltmiete	1.030,00 €
Betriebskosten:	260,00 €
USt.:	103,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



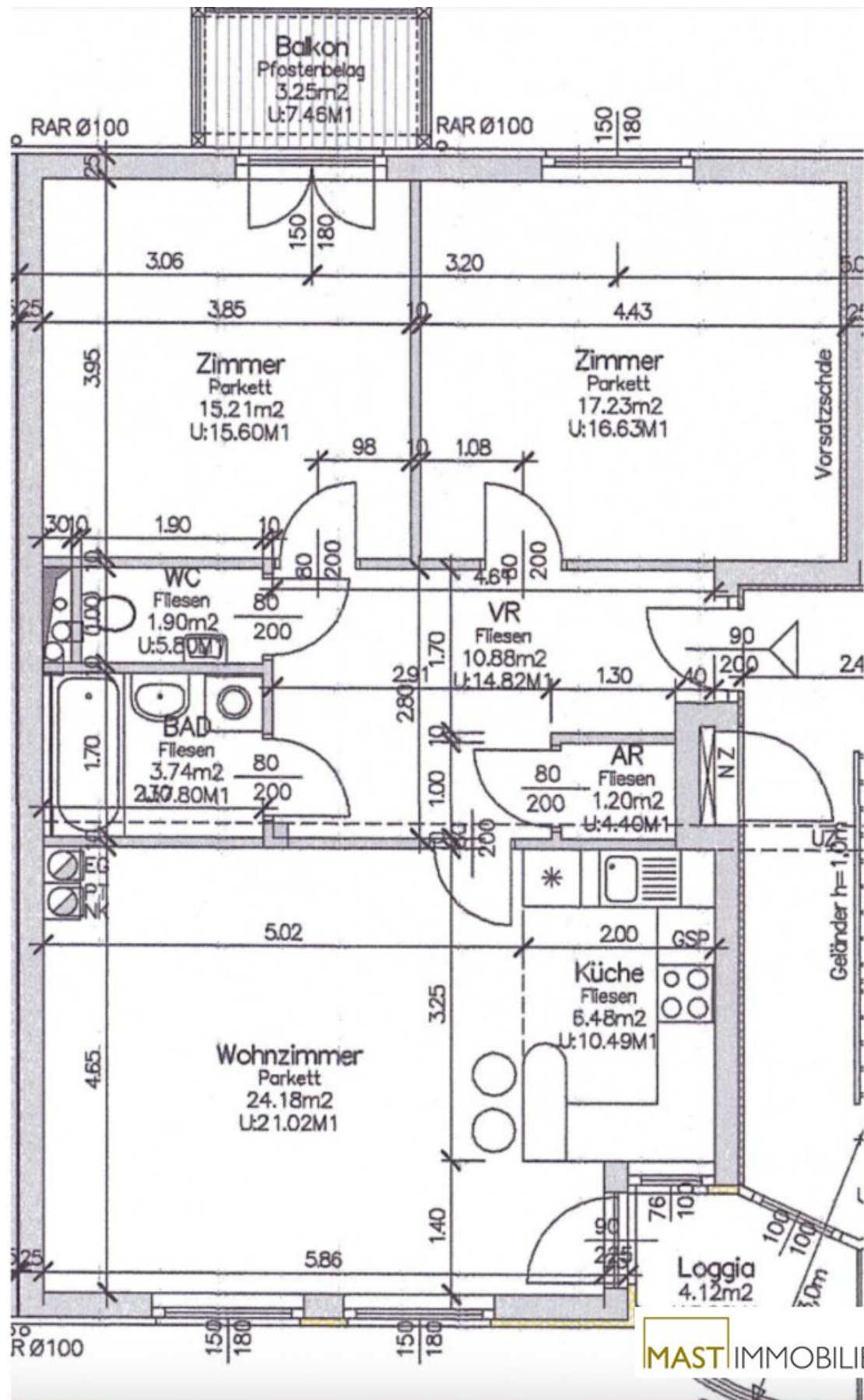












Top 9	
Wohnfl	80,82m²
Balkon	3,25m²
Loggia	4,12m²



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer beeindruckend aufgeteilten 3 - Zimmer Wohnung in ausgezeichneter Lage in Klosterneuburg / Kierling

Die erst 1996 errichtete Liegenschaft befindet sich direkt auf **Hauptstraße 176-182** und ist technisch als auch optisch in einem gepflegten Zustand.

Highlights der Wohnung/Liegenschaft:

- *2 Freiflächen*
- *Fußbodenheizung*
- *Top Infrastruktur*
- *Einbauküche inkl. Geräte*
- *Garage (optional möglich)*
- *Zentral begehbare Räumlichkeiten*
- *Kellerabteile*

Raumaufteilung:

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein ca. 14 m² großes Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe und direkten Zugang in sämtliche Räumlichkeiten. Das Wohnzimmer mit bereits verbauter Einbauküche verfügt über eine Fläche von ca. 31 m², von diesem Raum gelangen sie die ca. 4,12 m² große Loggia in südlicher Ausrichtung. Die beiden Schlafzimmer umfassen eine Fläche von ca. 15,20 & 17,20 m². Der Balkon hat eine Fläche von ca. 3,25 m² und ist nördlich ausgerichtet mit Blick ins Grüne. Das WC und das Badezimmer sind separat voneinander begehbar, im Badezimmer befindet sich eine Wanne, Waschbecken und WM-Anschluss.

Ein Kellerabteil ist je Wohnung in der Miete inkludiert.

Ein KFZ Stellplatz kann in der Garage angemietet werden:

- Stapelparker: 66,-- €/monatlich
- Normaler Stellplatz **"GARAGE"**: 78,-- €/monatlich

Infrastruktur:

Als nächster Nahversorger steht Ihnen "HOFER" Filiale zur Verfügung, diese befindet sich exakt gegenüber der Liegenschaft und gibt ihnen absolute Flexibilität.

Fußläufig und nur einige Minuten entfernt, befindet sich die Raiffeisen Bank, der Heurigen "KAFKA" und die "Blaue Apotheke".

Die Volksschule **"KIERLING"** befindet sich auf der *Hauptstraße 150* und ist somit ebenfalls nur ein paar Schritte entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel wie z.B. die Autobuslinie **"VOR400"** befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

Der Bahnhof "Klosterneuburg/Kierling" ist ca. 4,5 km entfernt.

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- *Kaution: 3 BMM*

- *Befristung: 5 Jahre*

- *Verfügbar: 01.08.2026 (Nach Absprache eventuell auch ab 01.07.2026)*

Nebenkosten aufgrund der Heizung/Warmwasser:

ca. 65,-- + 20%MwSt. Heizung

ca. 27,-- + 10%MwSt. Warmwasser

WICHTIG: Bitte beachten Sie, dass es sich um eine baugleiche Wohnung aus der Liegenschaft handelt, die inserierte Wohnung ist aktuell noch vermietet.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <4.500m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap