



#0001008208

IHR NEUES ZUHAUSE IN KIERLING INKL. POOL

3400 Klosterneuburg



Kaufpreis: 998.000,00 €

Wohnfläche: 150,00 m²

Zimmer: 6

IHR BETREUER



Werner Riedl

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

werner.riedl@riv.at

+43 664 60 517 517 24





BESCHREIBUNG

GEMÜTLICHES HAUS FÜR IHRE FAMILIE MIT POOL UND CARPORT

Die Liegenschaft verfügt über ein ca. 646 m² großes Grundstück und einer Wohnfläche von ca. 150 m² (EG+OG). Weiters gibt es einen ca. 48 m² großen Keller und ein Carport für 2 Autos.

Das ursprüngliche Baujahr, dieser sich in Kierling in der Föhrengasse befindlichen Liegenschaft, war ca. 1959. Im Jahre 2011 wurde der Umbau-Zubau des Altbestandes inkl. einer Errichtung eines Carports baubewilligt und es erfolgten umfassende Erneuerungen, bzw. Sanierungen. 2014 wurde die Fertigstellung durch die Stadtgemeinde Klosterneuburg bescheinigt.

Nun finden Sie auf einer Wohnnutzfläche von insgesamt ca. 150 m² zuzüglich Keller folgende Annehmlichkeiten vor:

Erdgeschoss:

-) einen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offener Küche
-) anschließend ein großes Wohnzimmer (ca. 27 m²) mit Ausgang auf
-) die Terrasse, hier befindet sich auch der Pool
-) ein ca. 17 m² großes Zimmer
-) ein Bad inkl. WC und Dusche
-) und einen Vorraum mit dem Stiegenabgang in den Keller

Obergeschoss:

-) ein tolles ca. 23 m² großes Zimmer mit Ausgang auf
-) die obere Terrasse/Balkon
-) ein Bad mit Wanne und Dusche
-) ein extra WC
-) ein weiteres Zimmer mit einem Schrankraum/Kabinett
-) der Vorraum

Keller:

-) Eingang vom Carport
-) Technikraum mit Heizungsanlage
-) ein weiterer Kellerraum und der Vorraum

Eckdaten:

-) große Küche mit allen erforderlichen Geräten
-) Kaminanschlussmöglichkeiten im Wohnbereich/Wohnzimmer



-) elektrische Außenjalousien
-) Carport für 2 Autos
-) Solaranlage
-) Pool mit Gegenstromanlage
-) große Terrasse
-) wunderschöner Garten

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser großartigen Liegenschaft und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, wenn Sie uns eine E-Mail-anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Namen, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) übermitteln. Sie erhalten dazu nach Ihrer Anfrage ein E-Mail mit einem Link, in dem Sie diese Punkte ergänzen/bestätigen, und im Anschluss das Exposé öffnen können.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1959/2011
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	25.11.2014
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Carport

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 150 m ²
Nutzfläche	ca. 198 m ²
Grundfläche	ca. 646 m ²
Kellerfläche	ca. 48 m ²
Balkonfläche	ca. 5 m ²
Terrassenfläche	ca. 35 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

HWB-Wert (KWh/m²/a) 48,50

HWB Klasse  B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	998.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	998.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Kierling bzw. Klosterneuburg ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnort. Die Stadt liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen bzw. den Ausläufern des Wienerwaldes. Kierling bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

In der Stadt bleiben selbstverständlich keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Schnellbahn mit dem Bahnhof Klosterneuburg-Kierling.

INFRASTRUKTUR

Bildung

NÖ Landeskindergarten Klosterneuburg, Kierling

NÖ Landeskindergarten Klosterneuburg, Maria Gugging

NÖ Landeskindergarten Klosterneuburg, Ölberg

Gaststätten

Kierlingerhof

Gesundheit

Die Blaue Apotheke

< 1km: Dr. Günther Freysinger

Tierambulanz Kierling

Öffentliche Einrichtung

< 1km: Kierling Hauptstraße

Tourismus

Kierlinger Pfarrkirche



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Erdgeschoss Plan](#)

[Plan DG Bestand](#)

[Kellerplan](#)

