



#0001008208

IHR NEUES ZUHAUSE IN KIERLING INKL. POOL

3400 Klosterneuburg



Purchase price: 998.000,00 €

Living Area: 150,00 m²

Rooms: 6

YOUR CUSTODIAN



Werner Riedl

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

werner.riedl@riv.at

+43 664 60 517 517 24





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES


Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1959/2011
Construction status	Finished
Construction Completion Date	25.11.2014
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	2 x Carport

AREAS

Living Area	ca. 150 sqm
Usage Area	ca. 198 sqm
Base Area	ca. 646 sqm
Cellar Area	ca. 48 sqm
Balcony Area	ca. 5 sqm
Terrace Area	ca. 35 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

HWB-Value (KWh/m ² /a)	48,50
HWB Class	 B

SEGMENTATION

Total Rooms	6
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	1
Balconies	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	998.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

TOTAL

Total buy price	998.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Education

NÖ Landeskindergarten Klosterneuburg, Kierling

NÖ Landeskindergarten Klosterneuburg, Maria Gugging

NÖ Landeskindergarten Klosterneuburg, Ölberg

Gastronomy

Kierlingerhof

Health

Die Blaue Apotheke

< 1km: Dr. Günther Freysinger

Tierambulanz Kierling

Public Institution

< 1km: Kierling Hauptstraße

Tourism

Kierlinger Pfarrkirche



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Erdgeschoss Plan](#)

[Plan DG Bestand](#)

[Kellerplan](#)

