# Balkon-Wohnung, Preisreduktion!!

**Objektnummer: 568**

**Eine Immobilie von SOWO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hauptstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3400 Kierling |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 89,52 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 40,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,80 |
| **Kaufpreis:** | 349.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 196,94 € |
| **Heizkosten:** | 134,28 € |
| **USt.:** | 46,55 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

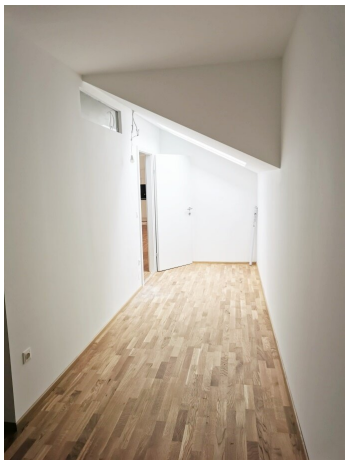
## Ihr Ansprechpartner

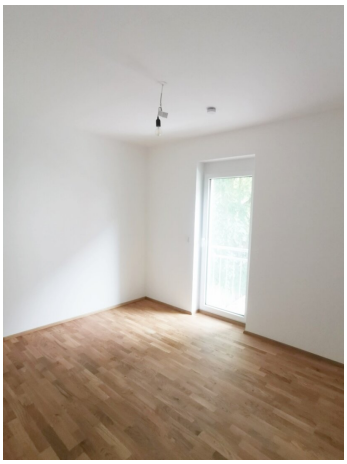
**Walter Adam**

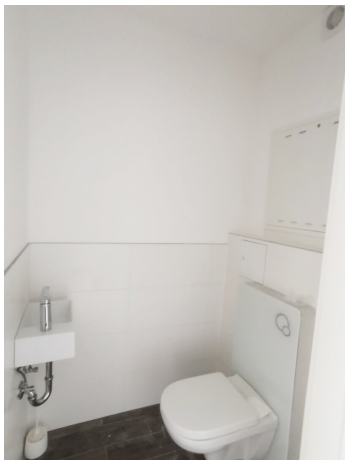
SOWO Immobilien GmbH
Favoritenstraße 106
1100 Wien

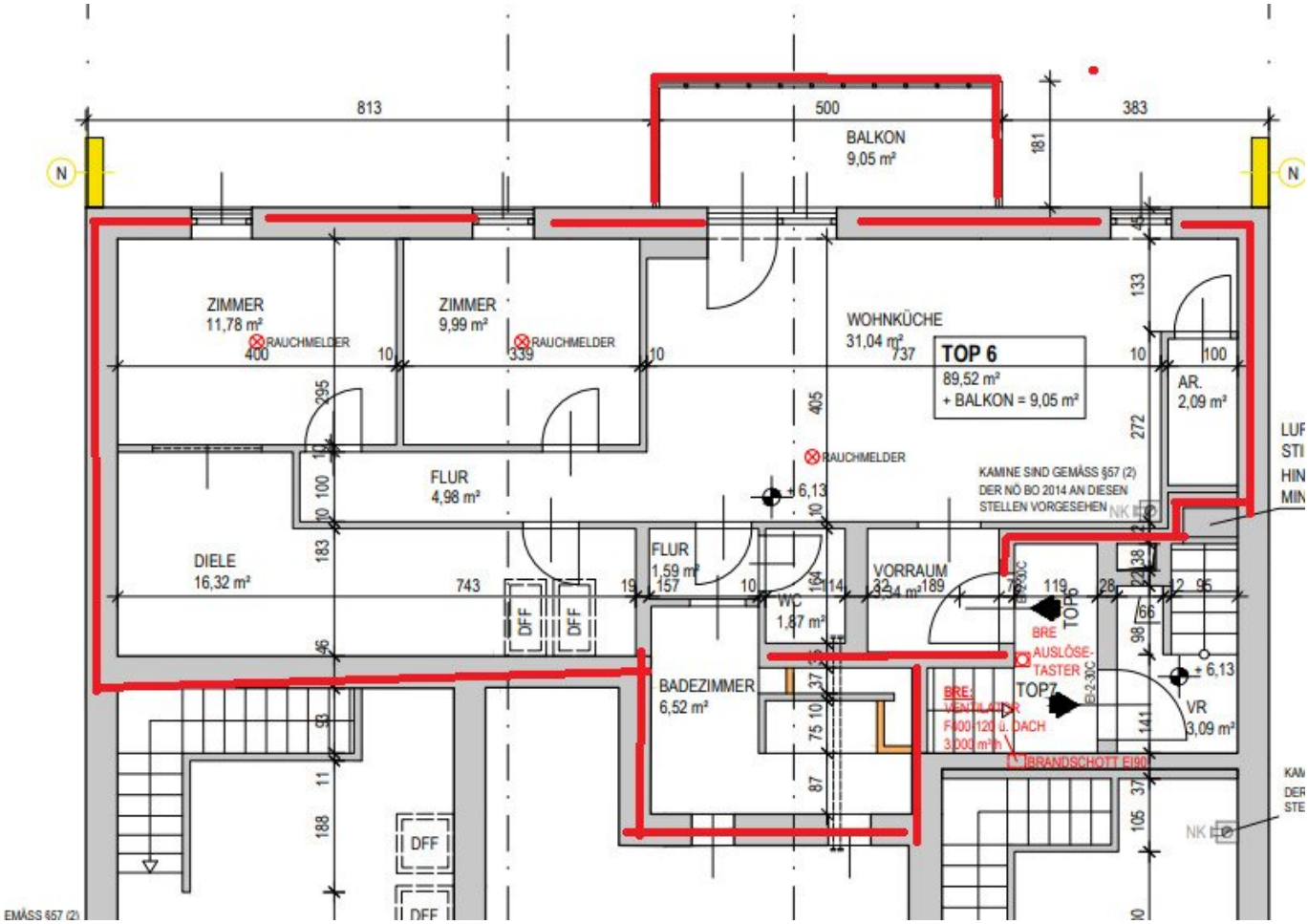
H 0680/2100750

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








813
500
383
BALKON
9,05 m²
181
N
N
ZIMMER
11,78 m²
RAUCHMELDER
ZIMMER
9,99 m²
RAUCHMELDER
WOHNKÜCHE
31,04 m²
TOP 6
89,52 m²
+ BALKON = 9,05 m²
AR.
2,09 m²
RAUCHMELDER
KAMINE SIND GEMÄSS §57 (2)
DER NÖ BO 2014 AN DIESEN
STELLEN VORGESEHEN
NK
FLUR
4,98 m²
+6,13
DIELE
16,32 m²
FLUR
1,59 m²
WC
1,87 m²
VORRAUM
3,34 m²
TOP5
BRE
AUSLÖSE-
TASTER
TOP7
BRE:
VENTILATOR
F100 120 u. DACH
3.000 m³/h
BRANDSCHOTT EI90
+6,13
VR
3,09 m²
BADEZIMMER
6,52 m²
DFF
DFF
DFF
DFF
NK
EMÄSS §57 (2)

# Objektbeschreibung

Preis reduziert von 369.000 auf **349.000€**

Marktwert ca. 370.000€

**ERSTBEZUG NACH ERRICHTUNG!**

**9m² Balkon**

Neu geschaffene Erstbezugswohnung in Kierling, unweit des IST (Institute of Science and Technology Austria).

Erwerben Sie eine interessant gestaltete 4-Zimmer-Balkon-Wohnung in Kierling.

Diese Wohnung befindet sich vom Wienerwald umgeben mitten in der Natur, in der Nähe gibt es Mountainbike- und Wanderrouten, wie zB den Naturpark Eichenhain und die Hagenbachklamm. Dennoch ist die Infrastruktur in unmittelbarer Nähe hervorragend. 2 Supermärkte befinden sich in fußläufiger Entfernung, die Buslinie 400 hält fast vor der Haustüre, das Ortszentrum von Klosterneuburg ist sowohl öffentlich, als auch mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar.

Die Wohnung verfügt durchwegs über edle Parkettböden (Weitzer Parkett) und hochwertige Verfliesungen in den Nassräumen. Die Fenster (Fa. Rekord Fenster) weisen eine 3fachVerglasung samt vorgesetzten elektrischen Rollläden auf.

Die Küche ist bereits geschmackvoll und hochwertig eingebaut, und mit sämtlichen Geräten bestückt.

Die Haustechnik besticht durch Wärme- und Warmwasserversorgung über eine Luft-Wärmepumpe und die Wohnung wird zur Gänze über eine Fußbodenheizung beheizt – hier sind sie bereits „raus aus Gas“ und somit zukunftsorientiert sorgenfrei.

Auf den Freiflächen haben Sie selbstverständlich Licht, Strom- und Wasseranschluss, um sich den Aufenthalt auf der Terrasse möglichst behaglich zu gestalten.

Die Wohnung befindet sich im DG (2.Stock ohne Lift).

In den Allgemeinflächen der Liegenschaft befindet sich der wohnungszugehörige Einlagerungsraum, sowie ein Fahrradraum.

Für weitere Fragen bzw. der Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Walter ADAM**

**0680/21 00 750**

**office@sowo-immobilien.at**

**www.sowo-immobilien.at**

Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% vom Kaufpreis, zzgl. der gesetzlichen MwSt beträgt.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <750m
Apotheke <750m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <2.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <500m
Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <8.750m

**Sonstige**
Bank <4.250m
Geldautomat <4.500m
Post <1.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**
Bus <250m
Straßenbahn <8.250m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m
U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap