

Großzügiges Wohnkonzept - Stillvolle Doppelhaushälfte auf drei Ebenen mit atemberaubenden Ausblick



Objektnummer: 1177

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	193,50 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	1.195.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



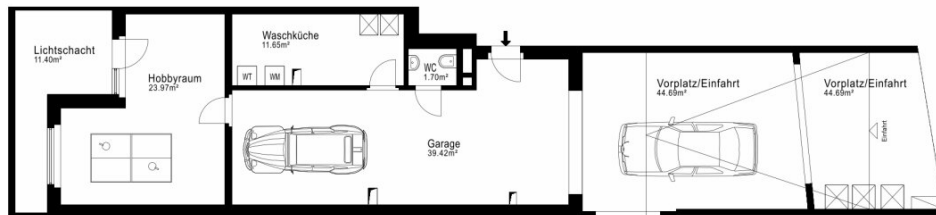
Alexander Höchtl

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

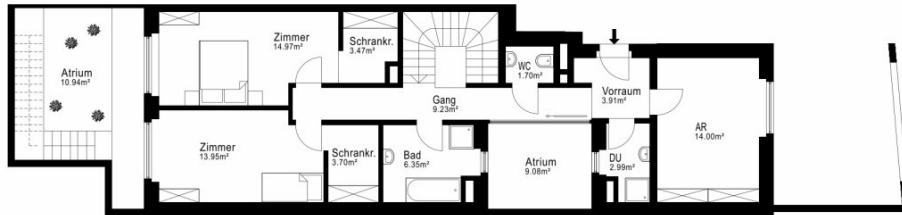
H +43 664 220 28 89

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

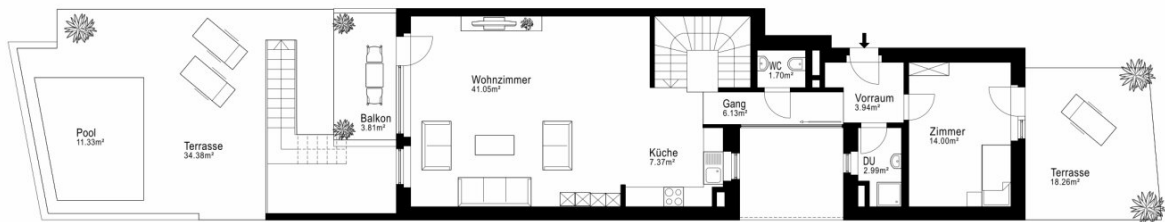




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Doppelhaushälfte mit einer **großzügigen Wohnfläche von ca. 193,50 m²** erstreckt sich über drei Ebenen und bietet Ihnen ein stilvolles und komfortables Zuhause in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend.

Im Erdgeschoss befinden sich eine geräumige **Garage**, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bietet, sowie ein **Hobbyraum**, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein zusätzlicher **Waschraum** rundet das Angebot ab und bietet praktischen Stauraum für Ihre Haushaltsgeräte.

Über den Haupteingang im Obergeschoss betreten Sie das Herzstück der Doppelhaushälfte. Hier finden Sie zwei **großzügige Schlafzimmer mit einem angrenzenden Schrankraum**, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. **Zwei Badezimmer** sorgen für Komfort und Bequemlichkeit. Ein großzügiger **Abstellraum** bietet Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder zusätzliches Schlafzimmer eignet. Ein weiteres Badezimmer steht Ihnen hier ebenso zur Verfügung. Das große Wohnzimmer mit offener Wohnküche bietet eine perfekte Verbindung von Kochen und gemütlichem Beisammensein. Der großzügige Wohnbereich mit seinem gemütlichen Ambiente lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Von hier aus gelangen Sie auf den **sonnigen Balkon**, der sich perfekt für entspannte Momente und einen atemberaubenden Ausblick eignet. Über das Obergeschoss und das Dachgeschoss erstreckt sich zudem als **besonderer Eyecatcher** ein **gläsernes Atrium**.

Ein weiteres Highlight ist der vorhandene **Personenaufzug**, der sich über alle drei Ebenen erstreckt.

Der Außenbereich ist ein wahrer Traum für Familien und Freizeitliebhaber und bietet neben einer **großzügigen Terrasse** auch **Platz für einen Pool** (Aufpreis: 40.000 Euro) und lädt damit zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Die Doppelhaushälfte wird belagsfertig übergeben und bietet Vorbereitungen für eine PV-Anlage, ein Smart-Home-System, eine Klimaanlage und eine E-Ladestation. Die hochwertige Ausstattung umfasst außerdem 3-fach isolierverglaste Holz-Alufenster, elektrische Außenjalousien und Raffstores mit Windsensor sowie eine sichere Brandschutztüre.

Highlights.

- Großzügige Wohnfläche von über 193 m²

- 3 Ebenen
- Garage mit 2 Stellplätzen
- Schlafzimmer mit Schrankräumen
- Personenaufzug
- Atrium
- Hohe Decken (ca. 3 m)

Preis.

- Kaufpreis: 1.1950.000,00 €
- Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. Ust.

Gerne stehen wir bei **Fragen** oder einem gewünschten **Besichtigungstermin** zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu

vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <1.000m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.000m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap