

**Sommerhit - Charmantes Einfamilienhaus mit Flair in
Klosterneuburg-Kierling (!)**



Objektnummer: 1010

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	129,21 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	44,59 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

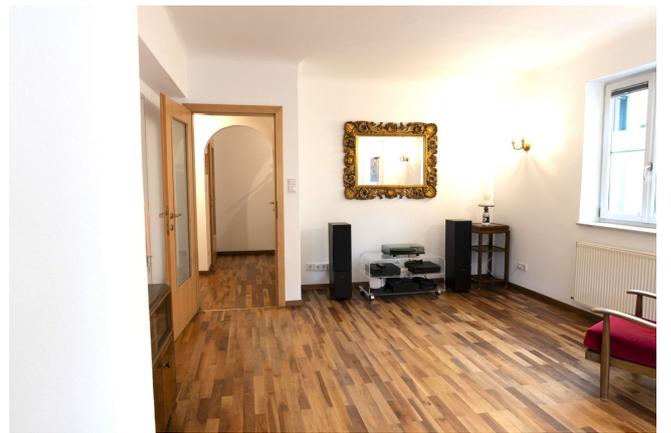


Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

T +43 664 103 36 52











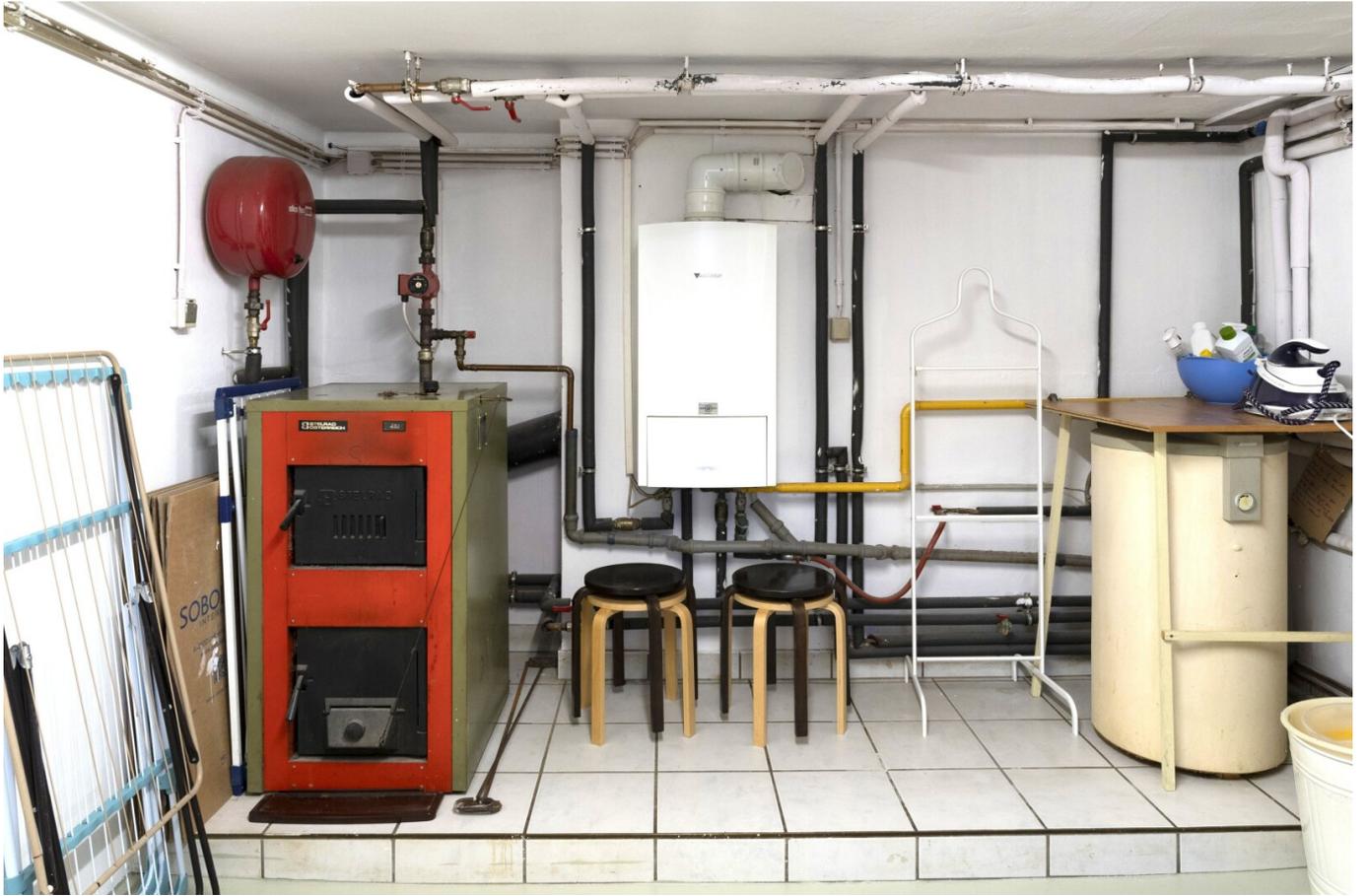












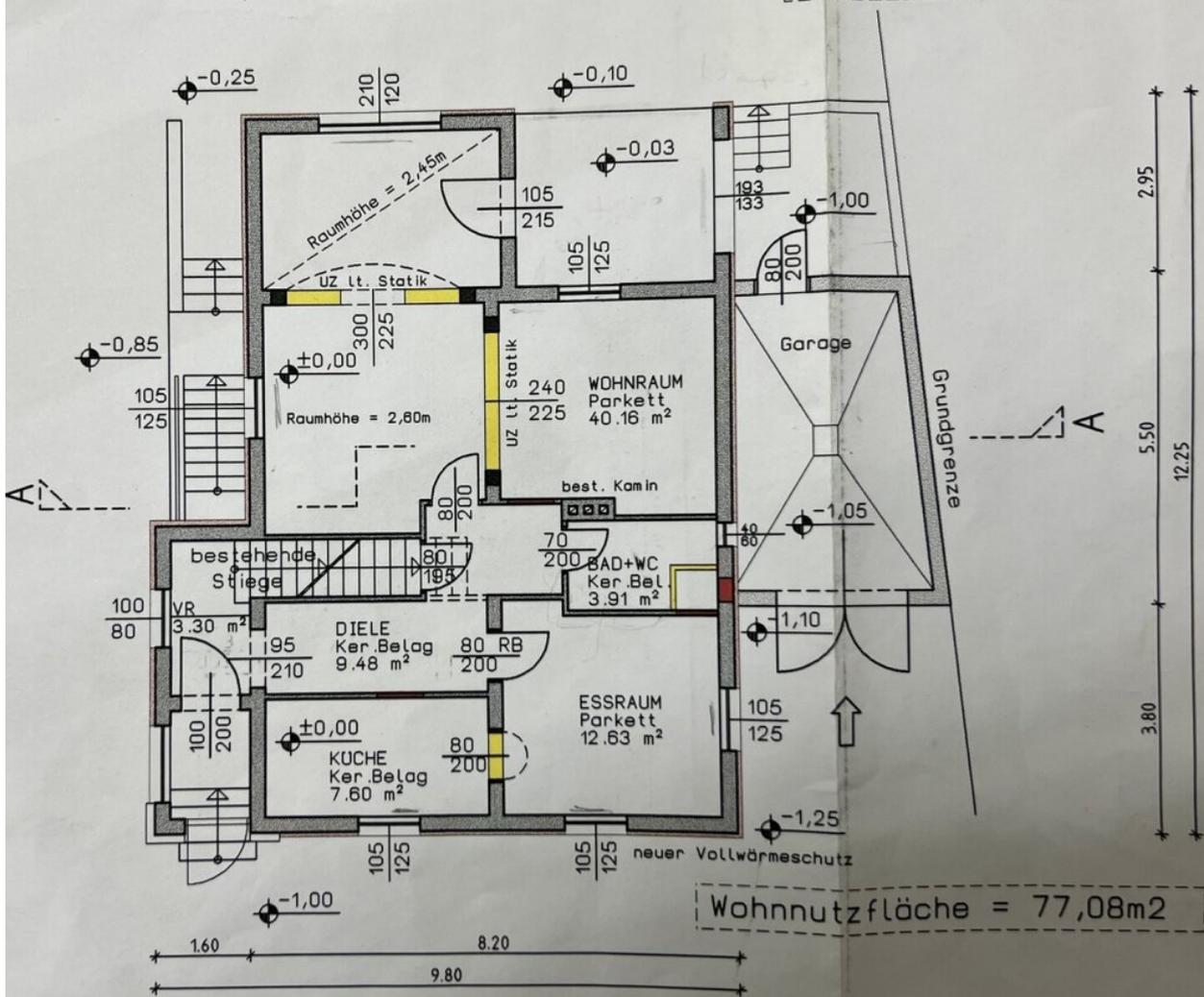






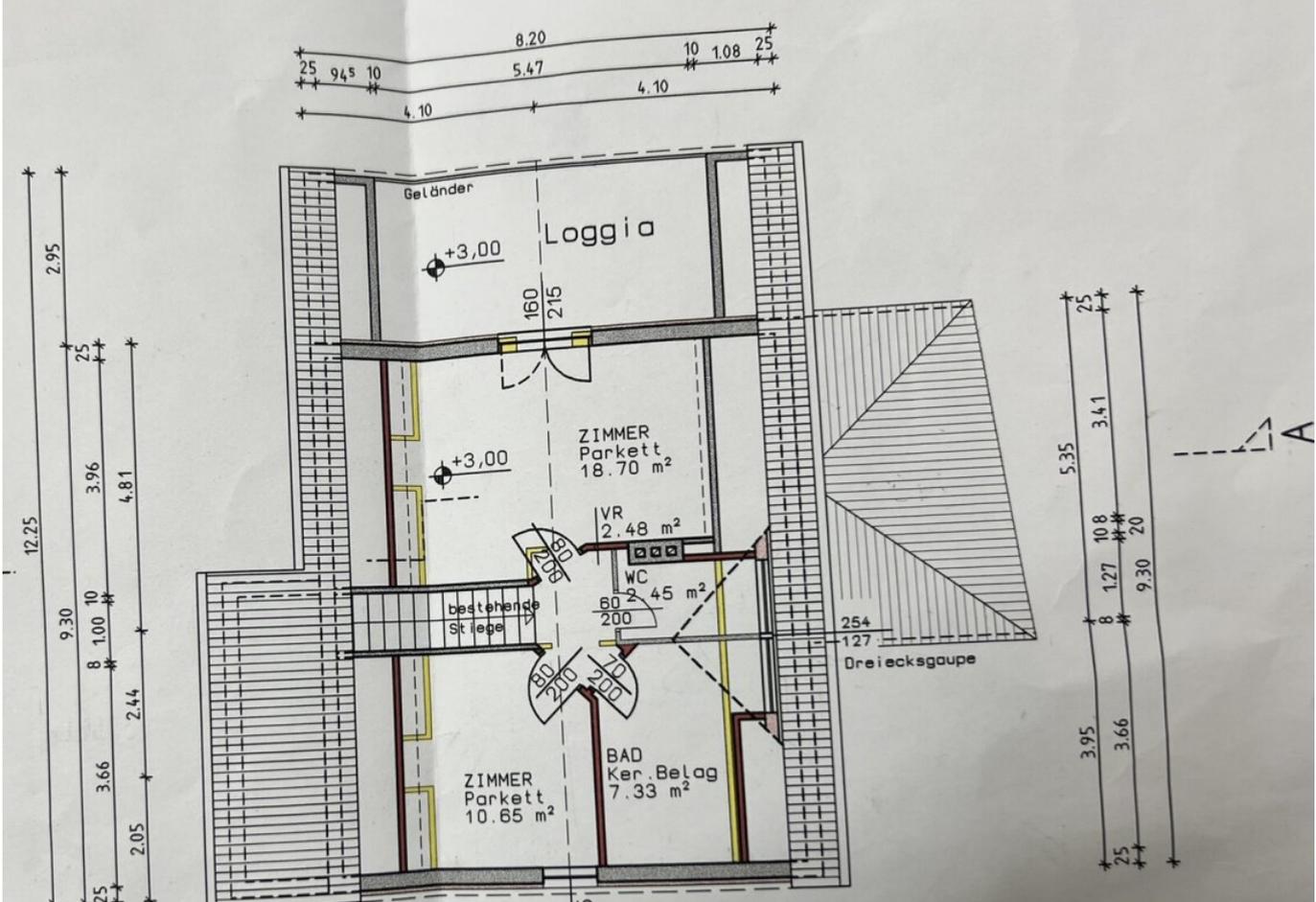


Wohnnutzfläche
Gesamt = 118,71m²



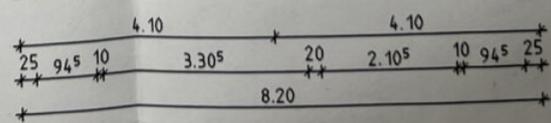
Wohnnutzfläche = 77,08m²

ERDGESCHOSS

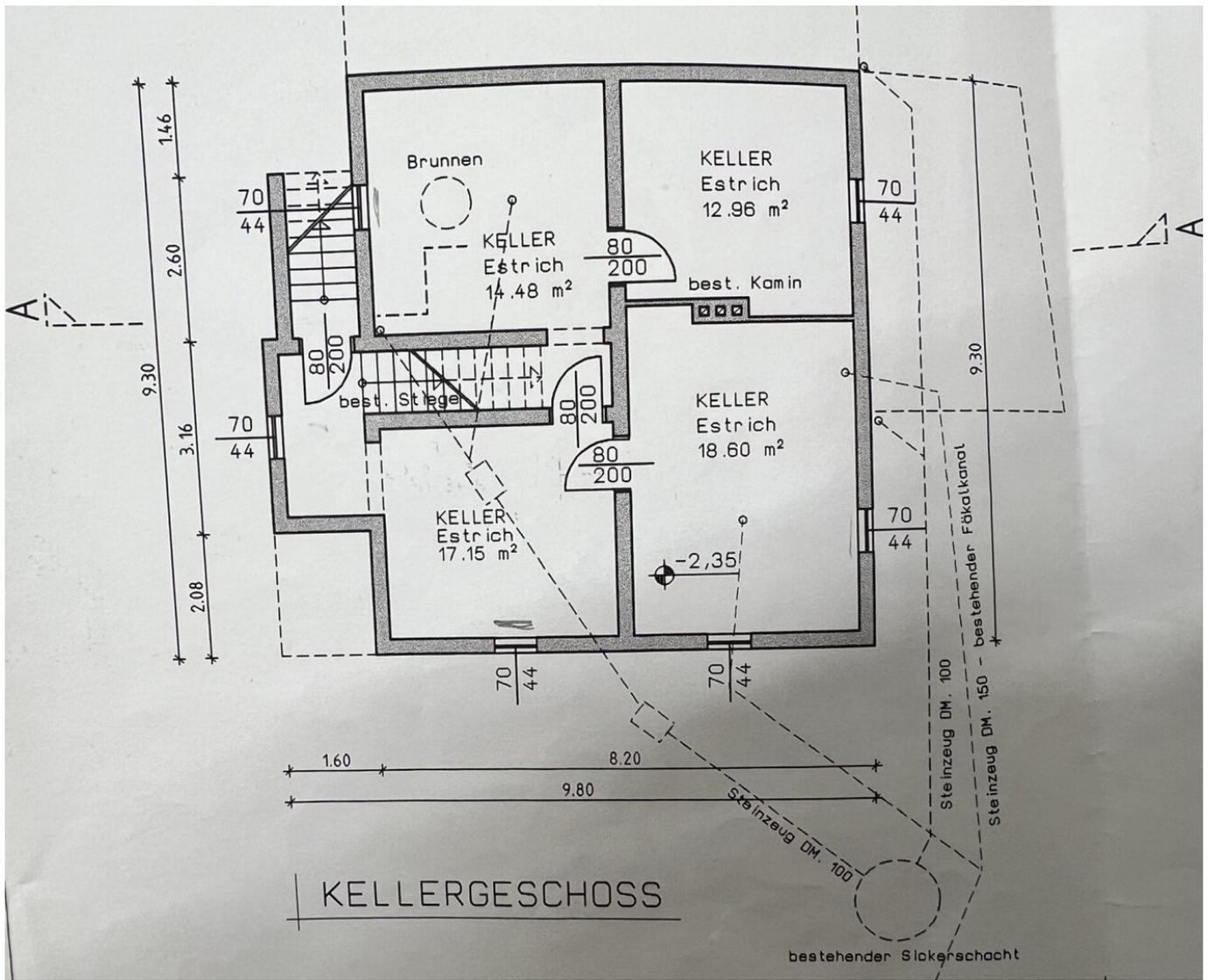


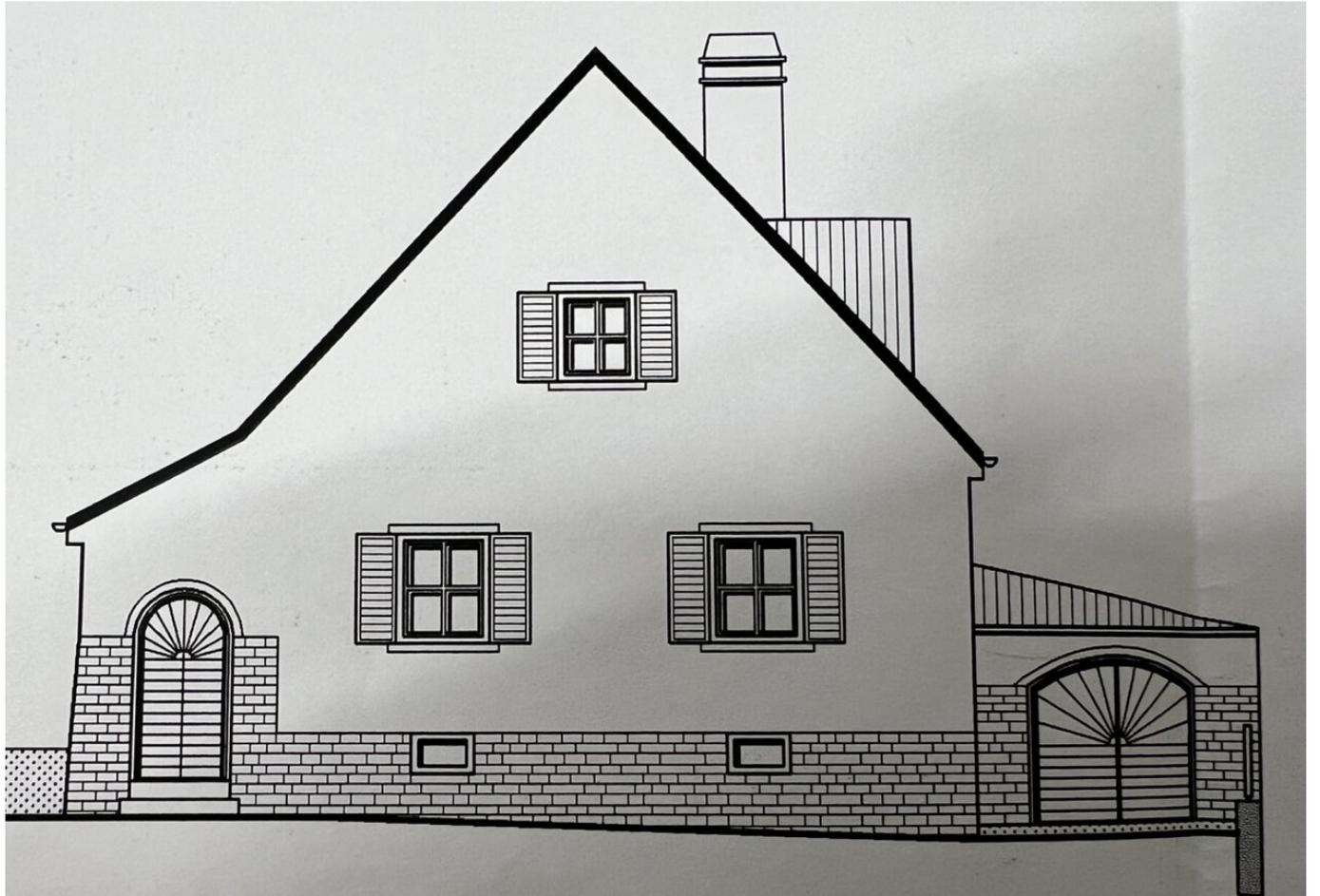
IM ZIMMER MIT 10,65m² WIRD AUF WUNSCH DES BAUWERBERS AUF DIE 10% BELICHTUNGSFLÄCHE VERZICHTET.

Wohnnutzfläche = 41,63m²

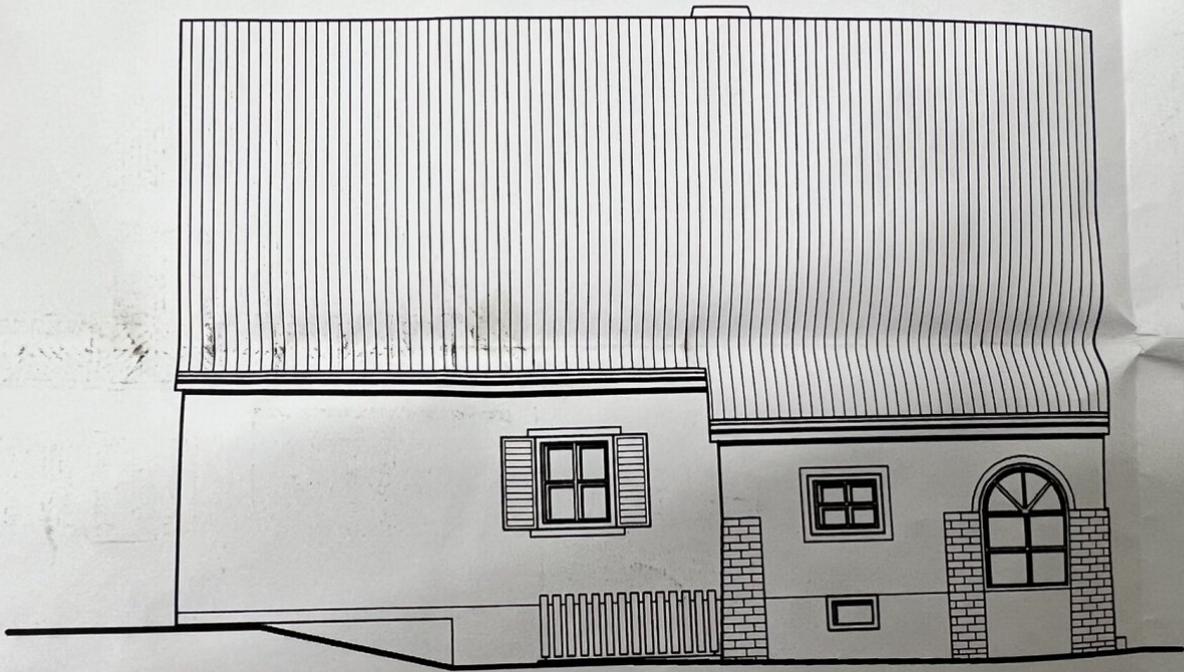


DACHGESCHOSS





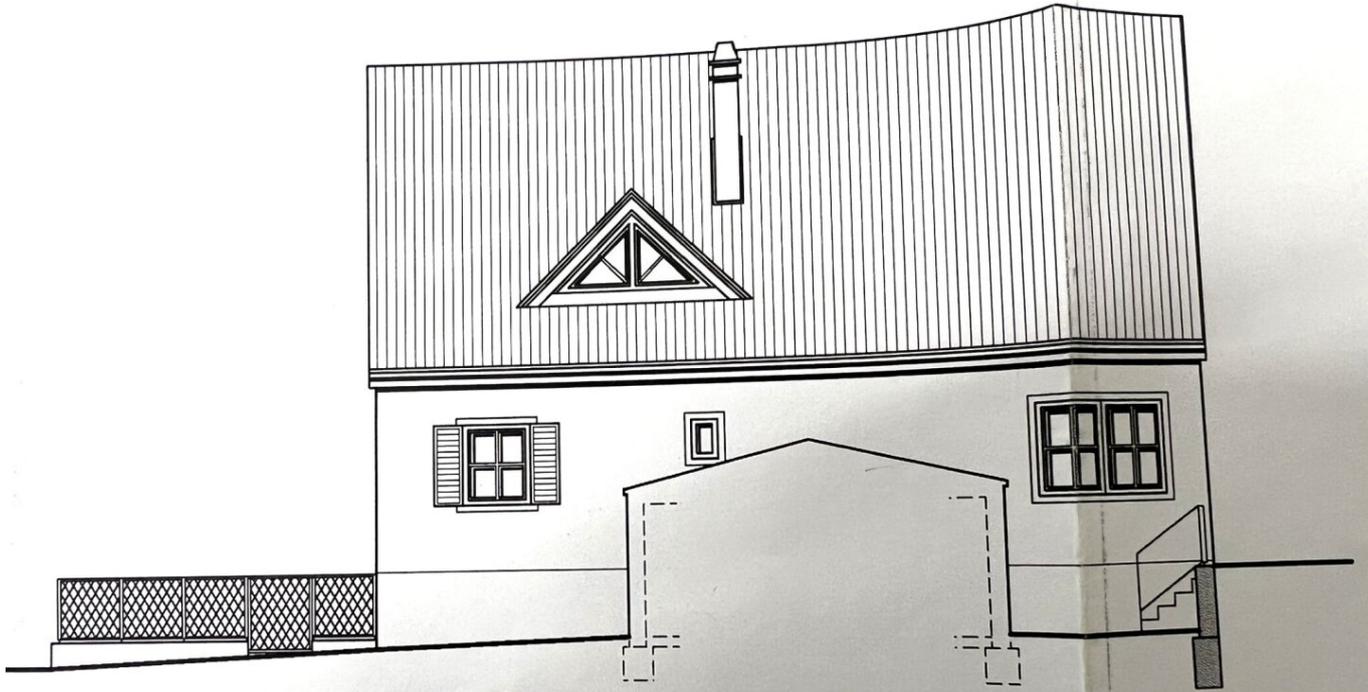
ANSICHT NORD



ANSICHT OST

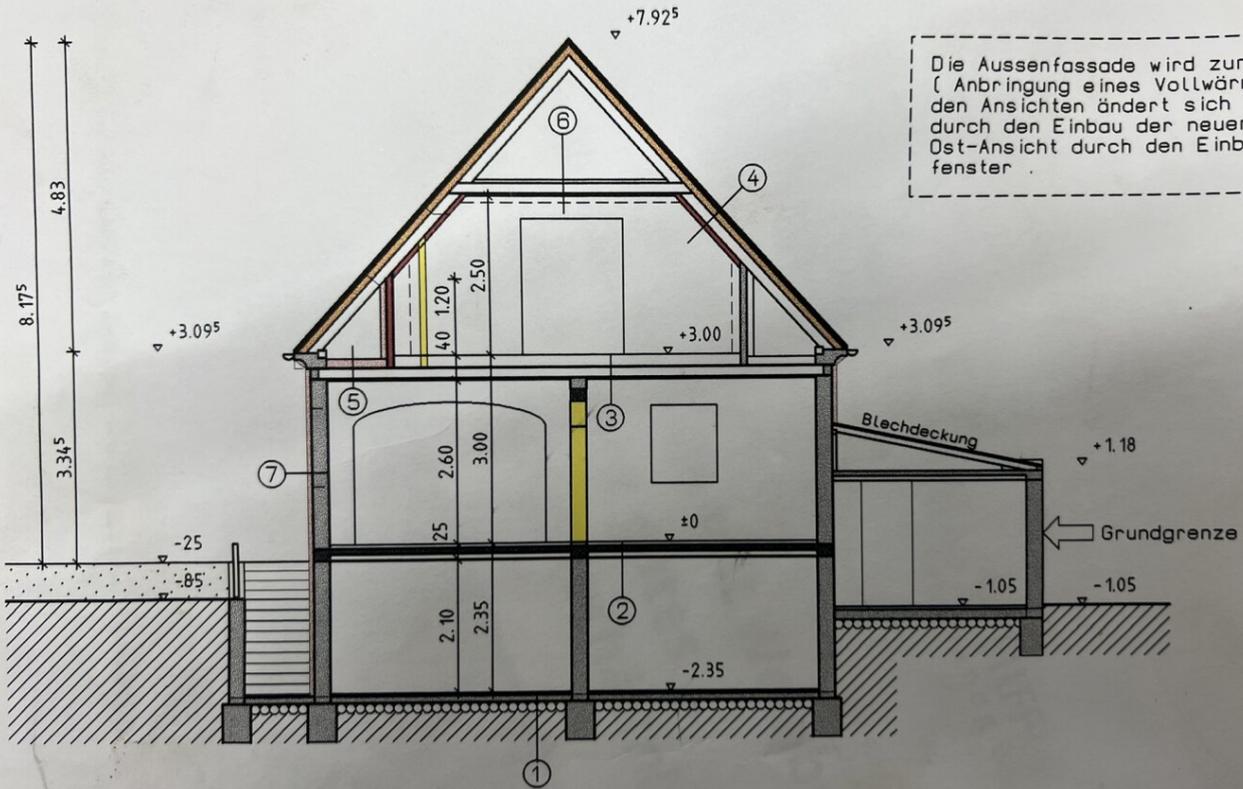


ANSICHT SUD



ANSICHT WEST

SCHNITT A-A



① FUNDAMENT
 ESTRICH
 UNTERBETON

③ DG FUSSBODEN
 BELAG
 ESTRICH

⑤ DACHZWICKEL $k = 0.22W/m^2K$
 EPV-PLATTE 2,5cm
 TEL-WOLLE 14cm

Objektbeschreibung

Heute dürfen wir Ihnen ein ganz besonderes Objekt in **Klosterneuburg-Kierling** präsentieren - eine **Rarität**, wie sie selten auf den Markt kommt.

Zum Verkauf kommt ein **charmantestes Einfamilienhaus** mit **gepflegtem Garten** - ein besonderes **Objekt mit Charme und Flair**.

Aufgrund der Lage verfügt das Haus über eine **gute Infrastruktur**, sowie eine **gute öffentliche Verkehrsanbindung**.

Das Haus ist im **Innenbereich liebevoll ausgeführt** und wurde aktuell komplett **neu ausgemalt**.

Besondere **Highlights** des Hauses sind die große vom Wohnzimmer erschlossenen **Terrasse mit Gartenblick**, sowie die **geräumige Loggia**, welche ebenfalls zum Garten ausgerichtet ist.

Das gegenständliche **Wohlfühlhaus** gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss ca. 77,08m² + ca. 10,5m² Wintergarten

- Vorraum
- Diele
- Esszimmer
- Küche (Einbauküche inkl. Geräten)
- Gäste-WC mit Waschtisch
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Wintergarten

- Terrasse ca. 24m²

Obergeschoss ca. 41,63m²

- Vorraum
- Badezimmer mit Waschtisch und Dusche
- WC mit Waschtisch
- Zimmer
- Zimmer
- Loggia

Kellergeschoss ca. 44,59m²

- Kellerraum (Vorraum)
- Kellerraum Haushalts- und Heiztechnik inkl. Dusche und WC
- Kellerraum inkl. Hausbrunnen
- Kellerraum

Das Haus wird durch eine ca. **14,75m²** große **Garage** ergänzt.

Das charmante Einfamilienhaus schirmt den **liebevoll angelegten**, nahezu **uneinsichtigen Naturgarten** samt **Gartenhütte** von der Hauptstraße ab.

Das Haus wurde lt. Eigentümerinformation in den Jahren 1957/58 errichtet um in den Jahren 1999/2000 im Innenberiech umgestaltet.

Das Einfamilienhaus wird aktuell mit **Gas** beheizt, verfügt aber alternativ über eine **Festbrennstoffgerät**, welches mit Holz oder Steinkohle befeuert werden kann.

Im Kellerbereich des Hauses befindet sich ein eigener **Hausbrunnen**.

Das Einfamilienhaus steht nach Vereinbarung kurzfristig zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses besondere Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap