

## **Drei Einheiten, ein Gartenparadies – Leben mit Stil und Freiraum in Kierling**



**Objektnummer: 84615**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	242,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Garten:	2.427,00 m <sup>2</sup>
Keller:	45,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 134,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,72
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

41.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

















## Objektbeschreibung

In der Feldgasse von Klosterneuburg/Kierling wartet ein ganz besonderes Zuhause auf Menschen, die mehr suchen als nur vier Wände. Dieses Haus erzählt Geschichten – von alten Gewölbemauern, vom regen Treiben eines Gemischtwarenladens vergangener Zeiten und vom Wandel einer einstigen Bankfiliale hin zu einem **Refugium mit Seele**.

Seit 2018 wurde das Haus liebevoll modernisiert. Dabei blieb der historische Charme erhalten, während Technik, Ausstattung und Wohnkomfort auf den neuesten Stand gebracht wurden. Neue Leitungen, Fenster und Türen, eine moderne Heizungsanlage sowie stilvoll erneuerte Böden, Bäder und eine hochwertige Küche sorgen heute für zeitgemäße Wohnqualität. Im Herbst 2022 erfolgte der Anschluss einer neuen Gasleitung, und im Frühjahr 2023 wurde die Fassade erneuert.

**Die Haupteinheit** im Erdgeschoss beeindruckt mit rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Raum für das Leben einer ganzen Familie bietet: ein großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche, drei Schlafzimmer, ein einladender Vorraum mit Gewölbedecke und direkter Zugang zum idyllischen Innenhof – ein versteckter Rückzugsort mit Terrasse, der Geborgenheit ausstrahlt.

**Der Garten** erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet viel Platz zum Spielen, Sporteln oder einfach zum Entspannen unter alten Bäumen.

**Das Obergeschoss** ist über eine eigene Außentreppe zugänglich und beherbergt eine separate Wohneinheit mit rund 65 m<sup>2</sup> – ideal für erwachsene Kinder, Gäste oder als Rückzugsort zum Arbeiten. Zusätzlich verfügt diese Ebene über rund 60 m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll erhaltene, etwa 40 m<sup>2</sup> große **Gewölbekeller** – ein Ort zum Feiern, Verweilen oder zur Lagerung edler Tropfen. Der Bereich kann bei Bedarf mittels eines vorinstallierten Klimageräts beheizt werden.

Ergänzt wird das Ensemble durch eine **eigenständige Einheit** mit rund 26 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss – perfekt als Büro oder kleine Einliegerwohnung, unabhängig vom Haupthaus nutzbar.

**Eine Garage** rundet dieses außergewöhnliche Gesamtpaket ab.

### Warum Sie sich verlieben werden:

- Drei abgeschlossene Wohneinheiten bieten maximale Flexibilität
- Historische Substanz trifft auf moderne Wohnqualität

- Einzigartiger Garten mit Privatsphäre und Naturgefühl
- Ausbaureserven im Dachgeschoss
- Gewölbekeller mit besonderem Flair

Diese Immobilie ist nicht einfach ein Haus. Sie ist ein Stück gelebter Geschichte – bereit, ein neues Kapitel mit Ihnen zu schreiben.

### **Lage**

In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Volksschule, Kindergärten, ein Ärztezentrum, Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, ein Bankinstitut, ein Restaurant, eine Trafik und verschiedene Heurige. Die Busstation nach Heiligenstadt ist nur eine Minute entfernt.

*Pläne werden nachgereicht.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <3.250m  
Einkaufszentrum <7.750m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m  
Post <250m  
Polizei <3.750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <7.750m  
Bahnhof <3.250m  
Autobahnanschluss <5.250m  
U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.