# Bereit zum Einziehen!

Außenansicht

## Objektnummer: 1142

## Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3400 Kierling |
| **Baujahr:** | 2016 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 95,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 5,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,50 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 399.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

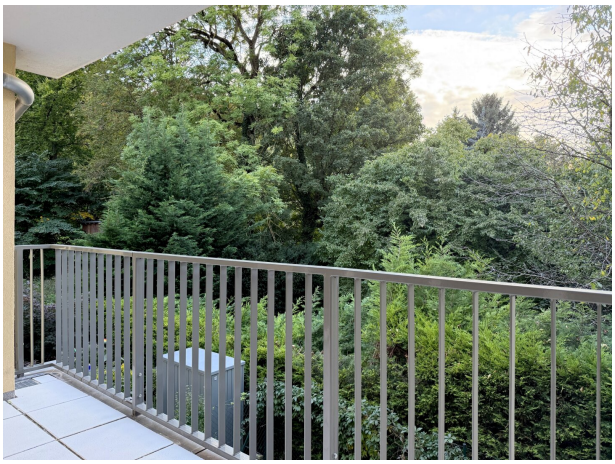
**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

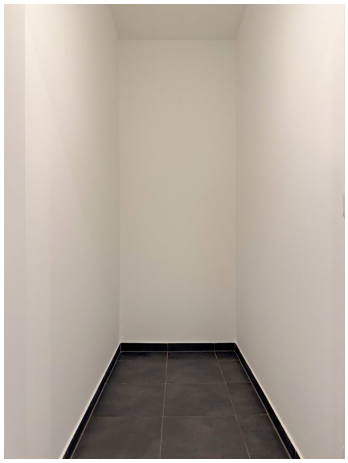
RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

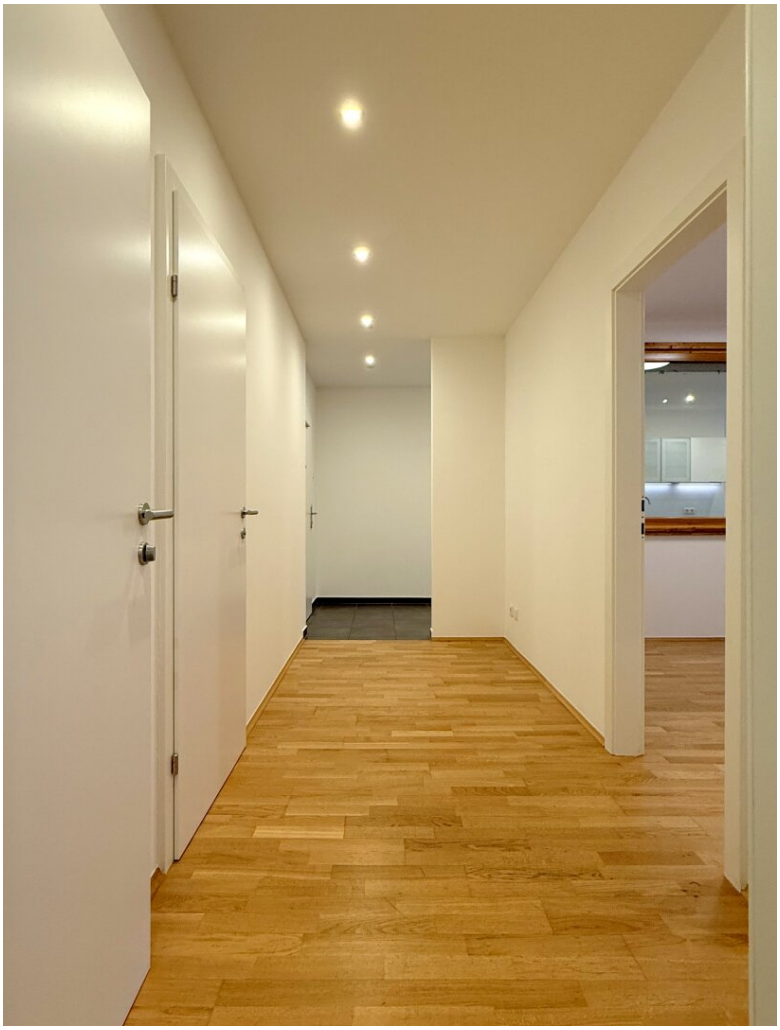
T +43 2243 214 06

H
F

G
V







@grundrissprofi.de
ca. m.
0
1
2
3
4
5

# Objektbeschreibung

Mitten im beliebten Klosterneuburger Ortsteil Kierling – und doch wunderbar ruhig am Waldrand gelegen – erwartet Sie diese charmante Wohnung in einer gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 2016. Zurückversetzt von der Hauptstraße genießen Sie hier Ruhe, Grünblick und kurze Wege ins Maital.

Über die Einfahrt geht es bequem in die Tiefgarage. Dort stehen zwei großzügige Stellplätze bereit – praktisch, komfortabel und für jeweils € 15.000 zu erwerben. Von hier bringt Sie der Lift direkt in den 1. Stock – barrierefrei und komfortabel.

Die Wohnung mit ca. 95 m² selbst liegt im Westflügel und profitiert von ihrer Ecklage: nur auf einer Seite grenzen Nachbarn an, alle anderen Seiten sind frei.

Schon im Vorzimmer spürt man Großzügigkeit. Der Blick öffnet sich Richtung Wohnbereich – knapp 45 m² Wohnküche mit Parkettboden, Fußbodenheizung und moderner Decke mit Spots. Herzstück ist die elegante Küche in gedeckten Farben mit Granitarbeitsplatte – stilvoll und praktisch zugleich.

Von hier aus geht es hinaus auf den großzügigen, westseitigen Balkon (rund 8 m²), der einen weiten Blick in die angrenzenden Gärten und bis zum Wald schenkt. Ein Lieblingsplatz für Sonnenuntergänge und entspannte Nachmittage.

Der private Bereich ist geschickt neben dem Eingang separiert: Zwei Zimmer bieten Platz für Rückzug, eines davon mit direktem Ausgang auf die Terrasse.

**Eines davon trägt ein kleines architektonisches Highlight:** Sichtglas, wie ein elegant gesetzter Bilderrahmen, öffnet den Raum zum Wohnzimmer hin. Dadurch wirkt das Zimmer heller, großzügiger und besonders interessant – ein Ort, der Licht und Atmosphäre hineinlässt. Wer lieber ungestört sein möchte, kann den Blick mit einem Vorhang oder einer leichten Trennwand auf stilvolle Weise abschirmen. Beide Zimmer bieten zudem einen herrlichen Blick ins Grüne – ideal als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer

Dazu kommt ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, das WC liegt separat.

Eine praktische Speis hinter der Küche nimmt Vorräte auf, während ein luftiges Kellerabteil zusätzlichen Stauraum bietet. Insektenschutzgitter, Außenrollos und eine Klimaanlage sorgen das ganze Jahr über für Wohnkomfort.

Das Haus selbst punktet mit einem grünen Allgemeingarten, über den man direkt ins Maital gelangt – ideal für Spaziergänge oder Radtouren. Kindergarten, Volksschule und ein Supermarkt sind fußläufig erreichbar, die Busverbindung bringt Sie ohne Umsteigen nach Heiligenstadt, von wo die U-Bahn ins Wiener Zentrum startet. Auch die renommierte IST

Austria liegt praktisch ums Eck, mit dem Fahrrad sind es nur drei Minuten.

Ich freue mich schon, Ihnen diese hübsche Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

**Der Preis:** € 399.000,–

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.12.2025: Statt € 490,-- bis Ende Dezember kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at