

Genialer Grundriss mit Balkon!



Blick vom Balkon

Objektnummer: 1093

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. András Vécsey

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

T +43 2243 21406





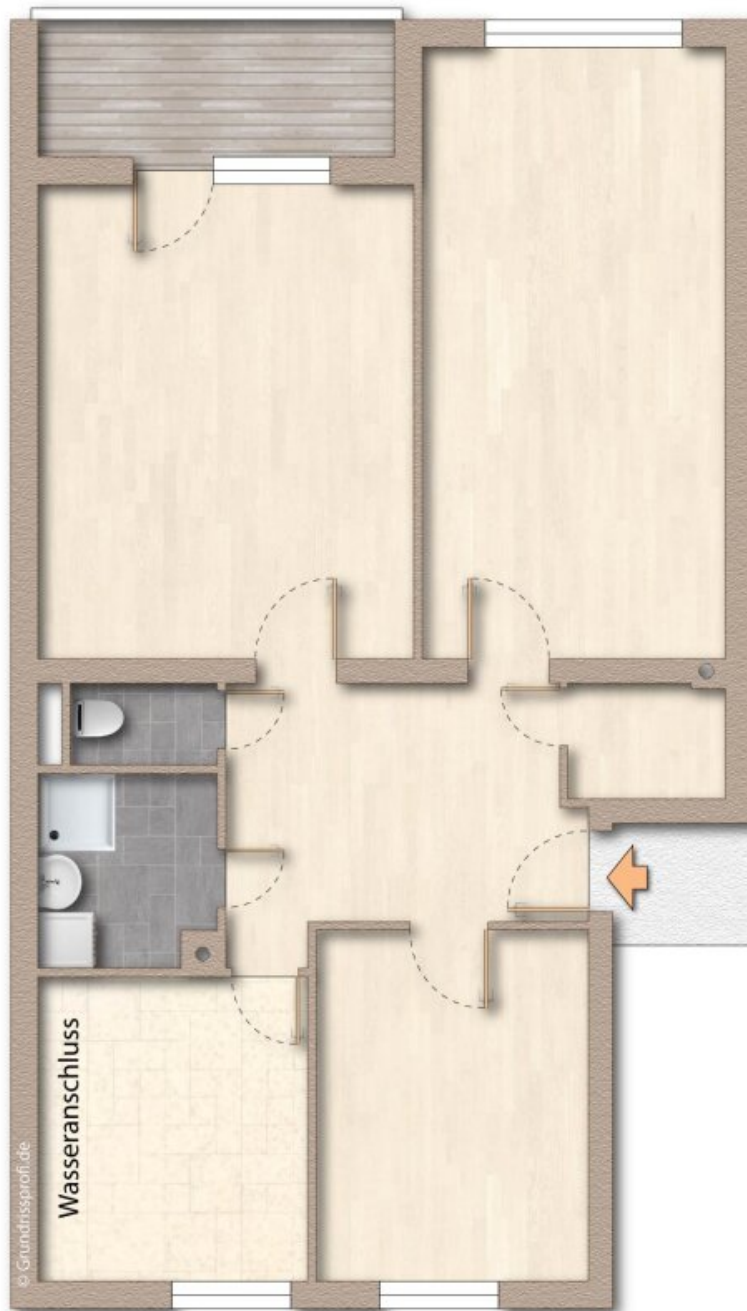












Objektbeschreibung

Diese rund 83 m² große 3-Zimmer-Wohnung macht keine halben Sachen – sie überzeugt mit cleverem Schnitt und richtig gutem Wohngefühl, schon beim ersten Schritt.

Im großzügigen Vorzimmer landen Sie mitten im Herzen der Wohnung: Die Schaltzentrale sozusagen, von der sternförmig alle Zimmer abzweigen. Praktisch? Auf jeden Fall. Flexibel? Aber hallo!

Rechterhand geht's ins Wohnzimmer, das mit seiner süd-östlichen Ausrichtung für Morgensonne sorgt. Der kleine Balkon lädt zum Durchatmen ein – egal ob morgens der Kaffee oder abends ein gutes Achterl, hier fühlt man sich wohl.

Nebenan wartet das zweite große Zimmer, gegenüber das dritte – beide mit Blick ins Grüne. Das dritte Zimmer wird am Nachmittag sogar noch von der Sonne verwöhnt, perfekt für ein Homeoffice mit Lichttherapie oder ein kuscheliges Kinderzimmer.

Und die Küche? Die ist zwar (noch) nicht eingebaut, aber der Platz dafür ist wie für Sie gemacht: Anschlüsse, Raum und Licht sind schon da. Sogar für ein kleines Frühstückstischchen bleibt noch genügend Platz. Hier haben Sie alle Freiheiten, Ihre Traumküche ganz nach Ihrem Geschmack zu gestalten.

Das Badezimmer zeigt sich funktionell und gepflegt – mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Das separate WC macht genau das, was es soll: zuverlässig seinen Job. Alles in allem: keine Renovierungs-Notfallzone, aber natürlich mit Potenzial zum Verschönern.

Stauraum? Klar! Ein eigener Abstellraum sorgt dafür, dass alles seinen Platz findet – ganz ohne Chaos.

Obwohl die Wohnung Teil einer größeren Wohnhausanlage ist, gilt sie als echter Geheimtipp: Von allen Fenstern aus blicken Sie ins Grüne, ohne dass jemand neugierig reinschaut oder Ihnen die Hauswand direkt vor der Nase steht. Einfach Ruhe, Grün und echtes Wohlfühl-Ambiente – Rückzug garantiert!

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock, außergewöhnlich dafür viel Licht, schöner Ausblick und Privatsphäre, das gibt extra Pluspunkte fürs Wohlfühlen.

Und draußen? Vis-à-vis, auf der anderen Seite der Straße und des kleinen Bächleins, wartet ein riesiger Spielplatz auf kleine Wirbelwinde, große Entdecker und fröhliche Nachbarn. Mehrmals im Jahr wird hier gemeinsam gefeiert – Anschluss und gute Stimmung sind also schon eingeplant.

Die Lage? Beste Anbindung! Der Bus hält direkt vor der Tür, in 5 Minuten sind Sie mitten in Klosterneuburg. Volksschule und Kindergarten sind bequem zu Fuß erreichbar, der Supermarkt praktisch um die Ecke. Alles da, alles nah.

Rufen Sie mich an und vereinbaren Sie einen Termin mit mir, die vielen Vorteile werden Sie überzeugen.

Der Preis: € 269.000,--

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Straßenbahn <9.500m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap