

**Ihre grüne Wohlfühloase in Kierling: großzügiger Garten & ruhiges Wohngefühl – zwei Wohneinheiten, viele Möglichkeiten**



KI-bearbeitet

**Objektnummer: 7419/239**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Kierling
<b>Baujahr:</b>	1929
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	385,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #c8512e; color: white; padding: 2px 5px;">F</span> 196,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #ffd700; color: black; padding: 2px 5px;">D</span> 2,34
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

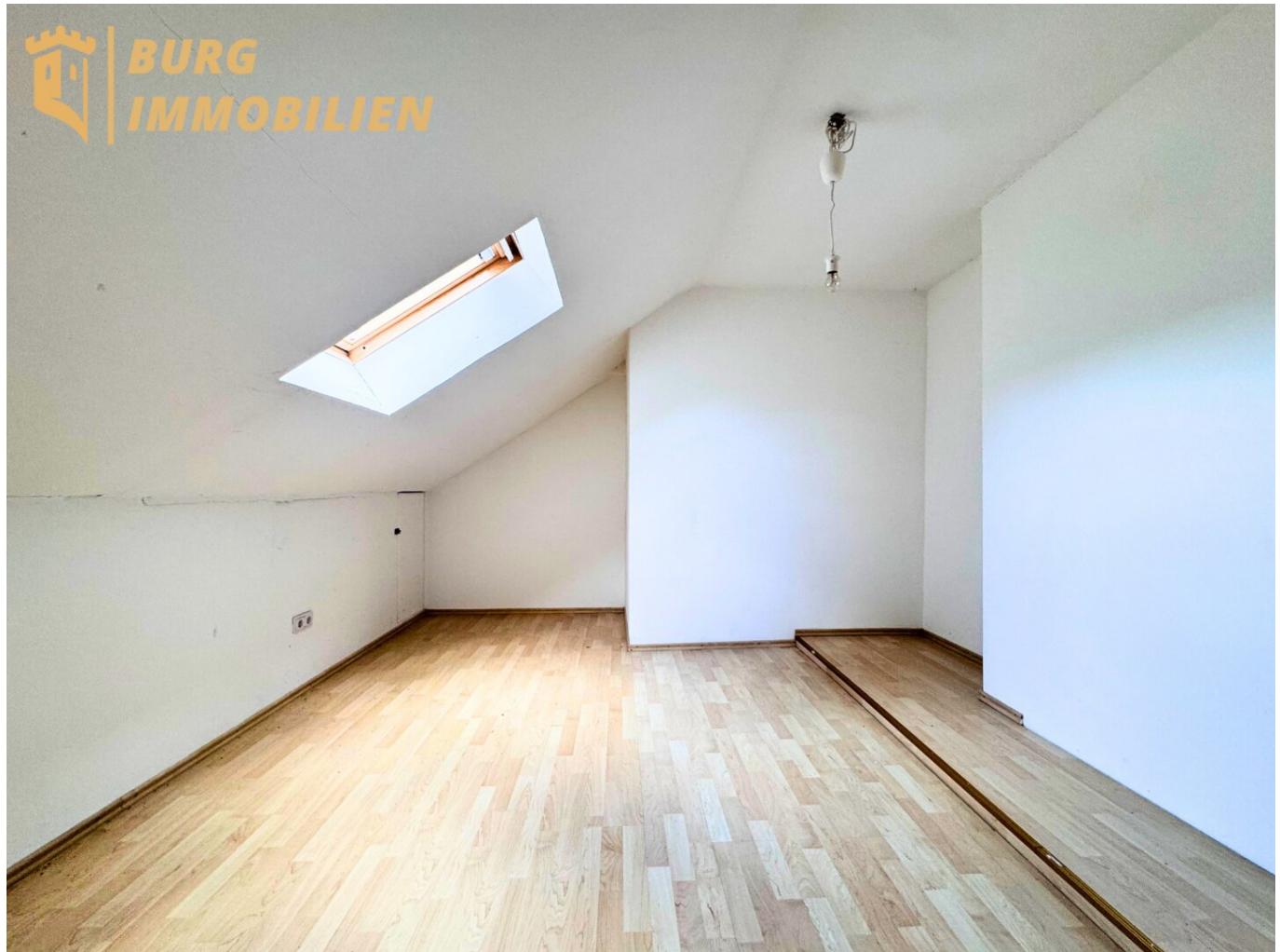


### BURG IMMO TEAM

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188  
1030 Wien

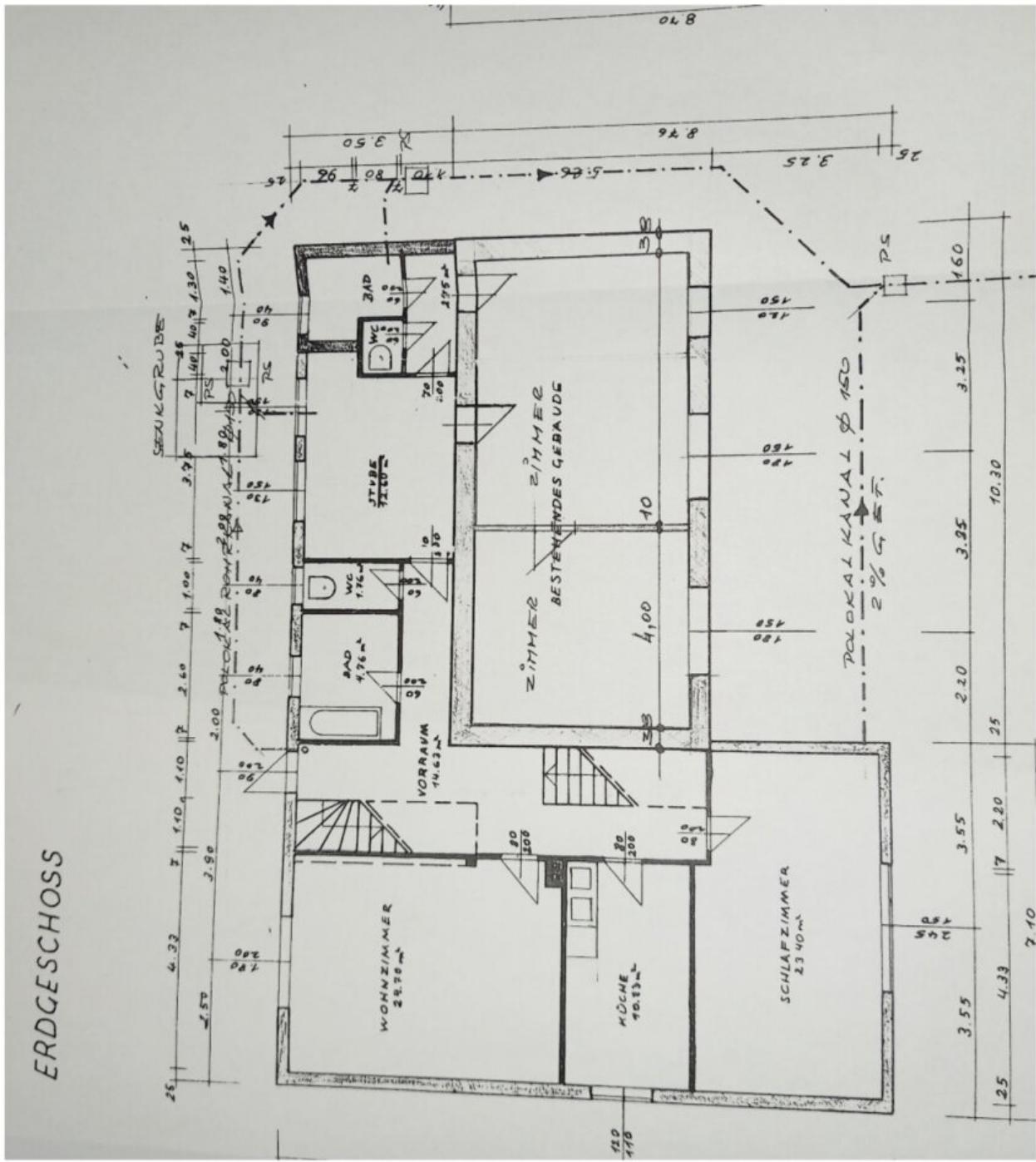
T +43 660 9227716

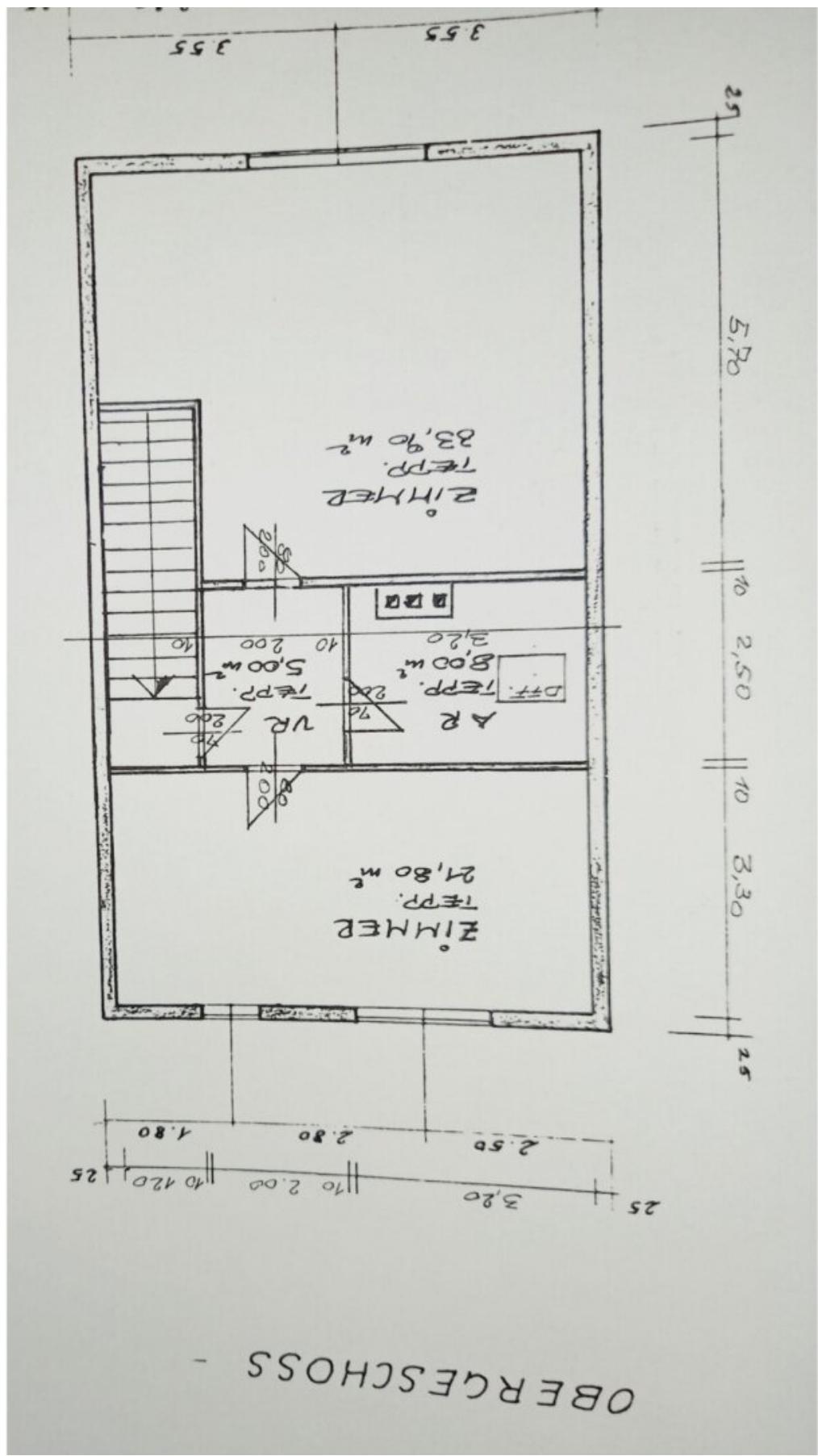


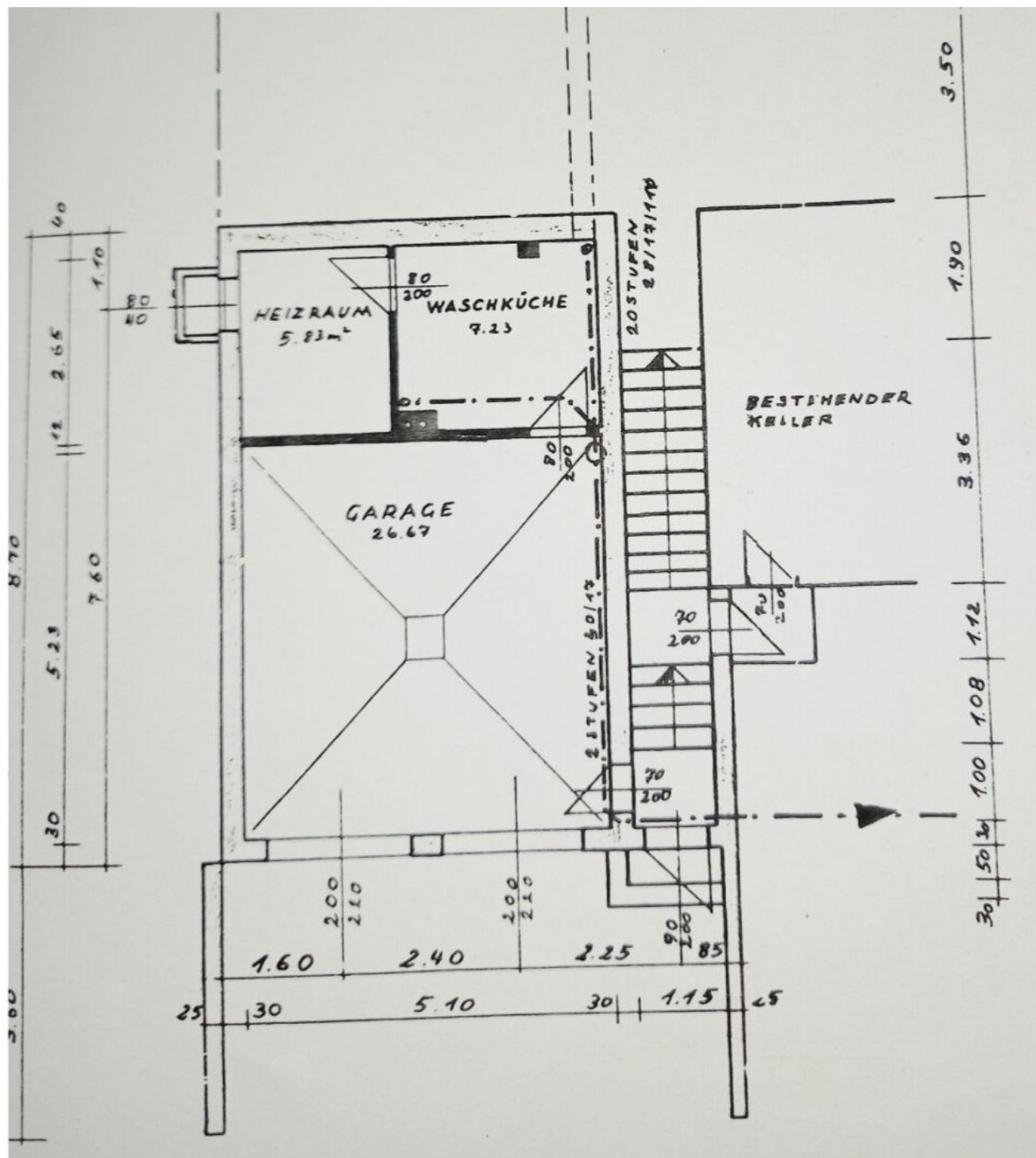




ERDGESCHOSS







# Objektbeschreibung

Zwei separat nutzbare Wohneinheiten (links/rechts), erschlossen über ein zentrales Stiegenhaus. Insgesamt **ca. 300 m<sup>2</sup> Wfl.**, **9 Zimmer**, **4 Badezimmer**, **4 WCs**. Sonniger **Südgarten** mit Gartenhütte, **Doppelgarage** mit Abstellfläche/Technikraum sowie **Stellplätze** vor der Einfahrt. Verkauf **bestandsfrei**.

## Aufteilung

### Rechter Flügel

#### Erdgeschoss:

- **2 große Zimmer**, eines als **Durchgangszimmer** – ideal als Wohnen/Büro
- **Große Küche** mit Zeile und Platz für den Esstisch
- **Badezimmer**
- **Separates WC**
- **Wendeltreppe** ins Obergeschoss

#### Obergeschoss:

- **Zentral erschlossen**, alle Räume von der Diele begehbar
- **2 helle Zimmer**
- **Badezimmer mit Dusche & WC**

### Linker Flügel

#### Erdgeschoss:

- **Zentraler Flur** mit Zugang zu allen Räumen
- **Großes Wohnzimmer** mit **direktem Ausgang in den südseitigen Garten**
- **Küche** (Zugang über das Wohnzimmer)

- **Weiteres Zimmer**
- **Separates WC**
- **Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss**

#### **Obergeschoss:**

- **Zentral erschlossen**
- **2 Schlafzimmer**
- **Badezimmer**
- **Dachbodenverbindung** in den rechten Flügel (interne Verbindung über den Dachraum möglich)

**Hinweis Fotos:** Vom **linken Flügel** liegen aktuell **keine Fotos** vor (derzeit vermietet). Die Liegenschaft wird bestandsfrei verkauft. Bei Interesse erhalten Sie **Detailinformationen**.

#### **Außenbereich & Parken**

- **Süd-Garten** mit viel Sonne, **Gartenhütte** und vorgelagertem **Vorgarten**
- **Doppelgarage** mit **Abstellfläche** und **Technikraum**
- **Zusätzliche Stellplätze** an der Einfahrt

#### **Ausstattung & Zustand**

- **Böden:** überwiegend **Parkett**, **Fliesen** in Bad/WC, Stiegenaufgang & Küche
- **Fenster:** **Kunststoff (2-fach)**, ca. **10 Jahre** alt
- **Heizung:** **Gas** über **Radiatoren**; **Kaminanschluss** vorhanden
- **Außenhülle:** **keine Wärmedämmung** ? energetisches Upgrade-Potenzial
- **Zubau:** **1969**
- **Keller**

**Modernisierung:** Objekt im altersentsprechenden Zustand – Gestaltung und Upgrade nach individuellen Wünschen und Anforderungen.

## Eignung

- **Mehrgenerationenwohnen** (eine Einheit je Familie)
- **Wohnen & Arbeiten** (z. B. Büro/Praxis im EG)
- **Teilvermietung/Investment** mit Eigennutzung

Dieses Zweifamilienhaus überzeugt mit viel Platz, flexiblem Grundriss (zwei eigenständige Einheiten) und sonnigem Südgarten – bestandsfrei übergebbar. Dank altersentsprechendem Zustand bietet es idealen Spielraum, das Zuhause **nach eigenen Wünschen und Vorstellungen** zu gestalten. Doppelgarage, zusätzliche Stellplätze und die gute Anbindung runden das Angebot stimmig ab.

Hinweis: Einige der in diesem Inserat verwendeten Bilder können mithilfe von KI bearbeitet oder visualisiert worden sein und dienen der besseren Veranschaulichung.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposes Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <4.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <1.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap