

**Familienfreundliches Mehrfamilienhaus mit Fernblick über  
Kierling – 2 Wohneinheiten mit Potenzial !**



Ansicht von oben

**Objektnummer: 6547/4127**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldgasse
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Nutzfläche:	177,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	334,40 €
USt.:	33,44 €
Provisionsangabe:	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

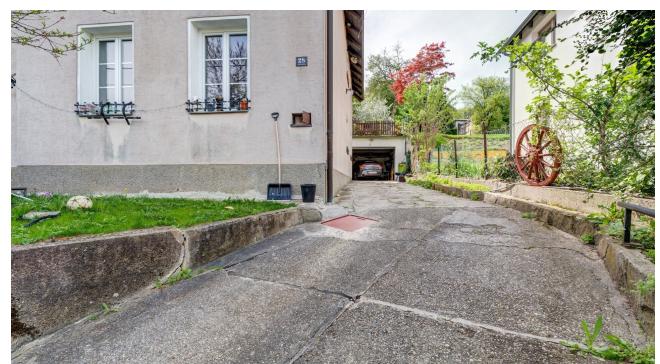
## Ihr Ansprechpartner



**Melina Stummer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 750 55 144

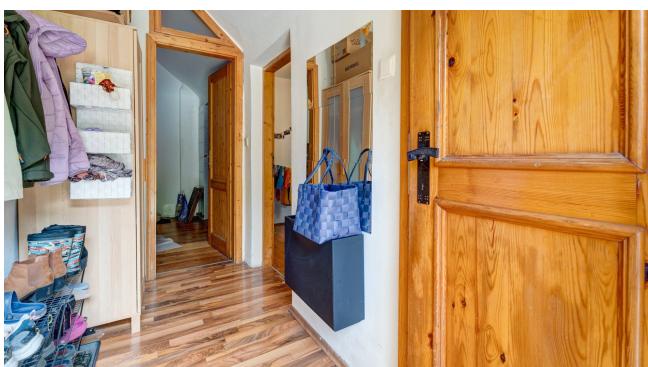










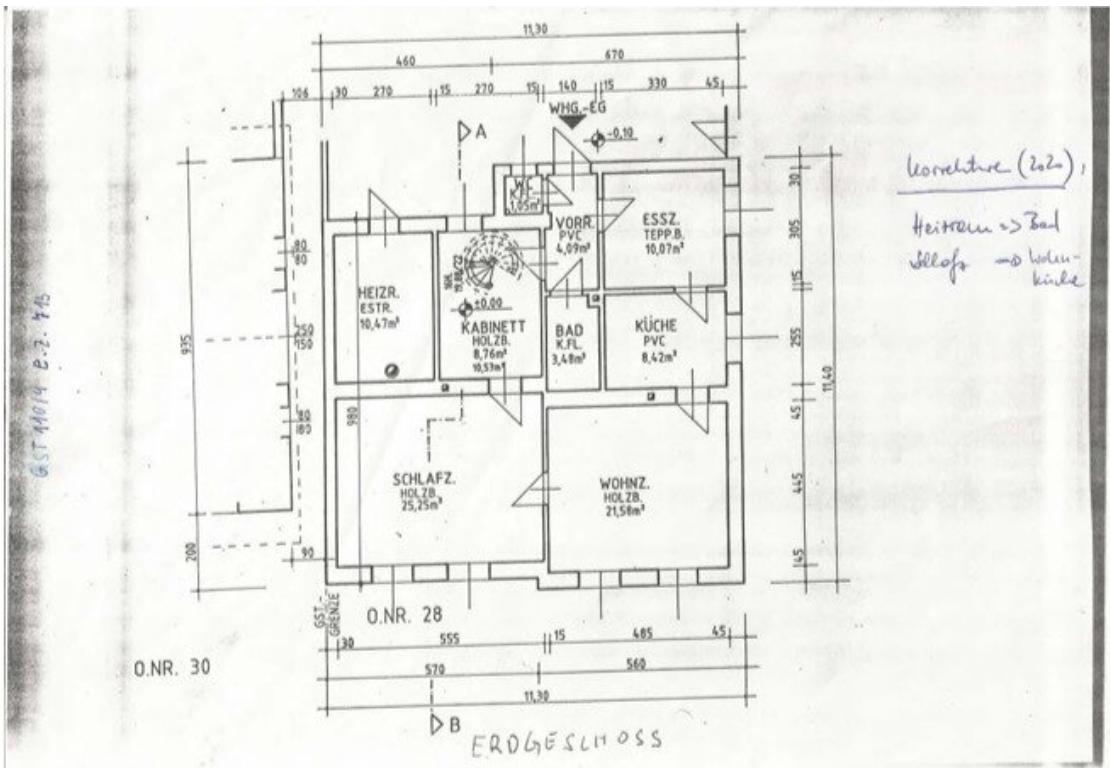






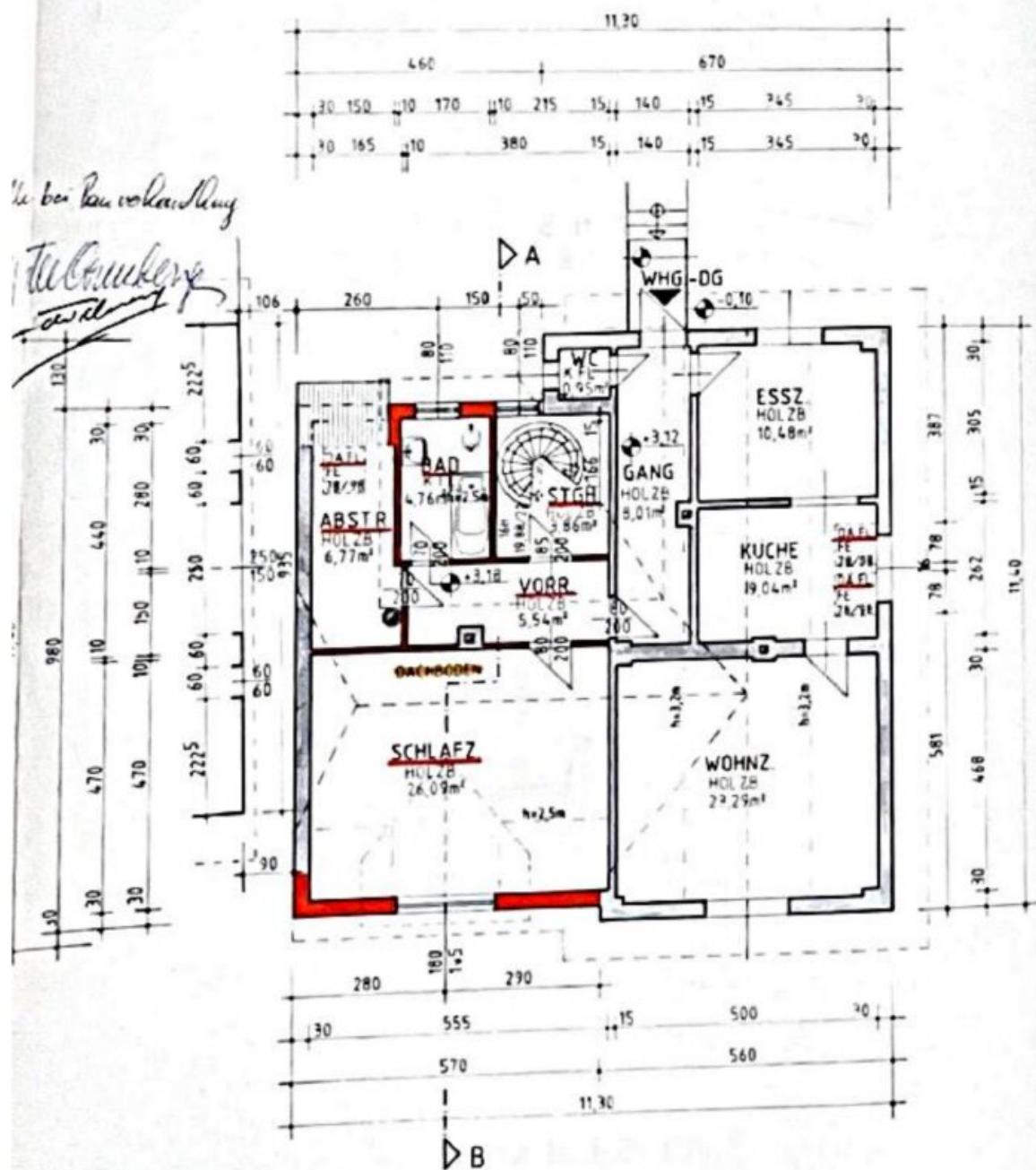


GST 440/4 E.2. 74



Le bei Bau von Han Sheng

TelCukers



## D A C H G E S C H O S S

# Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach Ruhe, aber auch der Nähe zu Wien?**

Dann haben wir das perfekte Haus für sie !

## Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **rund 177,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Fernblick** über Kierling bestehend aus 2 Wohneinheiten, welche über einen gemeinsamen Eingang verbunden sind
- **Wohneinheit 1 - EG mit rund 82,70 m<sup>2</sup>:** Vorraum, großzügiges Wohnzimmer, Küche (ausgestattet mit Geschirrspüler, E-Herd u. Ceranfeld, Kühl-/TK-Kombi) inkl. Essbereich, 2 Schlafzimmer, geräumiges Badezimmer mit Dusche und Wanne und separatem WC
- **Wohneinheit 2 - DG mit rund 94,93 m<sup>2</sup>:** Vorraum, Küche und Essbereich, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Durchgang in das Kinderzimmer, Badezimmer ausgestattet mit Wanne und Dusche und separatem WC
- beide Einheiten sind derzeit befristet vermietet: DG-Einheit: € 1.100,- Nettomiete, befristet bis 30.11.2030, EG-Einheit: € 1.200,- Nettomiete, befristet bis 31.01.2031 - Mieter **können** übernommen werden, wenn gewünscht (nicht verpflichtend)
- **Garten mit Terrasse für sonnige Stunden**
- kleiner **Vorgarten**
- Baujahr ca. 1903, 1971 Zubau Garage, 1993 Dachgeschoßausbau - das Haus wurde seither mehrmals renoviert, zuletzt wurden 2001 neue Holzfenster eingebaut
- **Wintergarten** (rund 12 m<sup>2</sup>)

- **Kellerraum** (rund 10 m<sup>2</sup>) für ausreichend Stauraum
- **Garage** (rund 31,46 m<sup>2</sup>)

### **Die ausführliche Beschreibung:**

Dieses **charmante Haus** in ruhiger Lage bietet auf rund 177,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche **zwei separat nutzbare Wohneinheiten** – ideal für **Familien**, die Wert auf **Privatsphäre** und dennoch **gemeinsames Wohnen** legen.

Über einen **gemeinsamen Eingang** gelangen Sie linkerhand zur Wohnungseingangstüre der **Wohneinheit 1 mit rund 82,70 m<sup>2</sup>**. Im **Vorraum** stehend befinden sich rechterhand das **separate WC** und linkerhand die beiden **geräumigen Schlafzimmer**. Den Gang entlang steht Ihnen das **Badezimmer ausgestattet mit Dusche und Wanne** zur Verfügung. Anschließend befindet sich die **großzügige Küche inkl. Gerätschaften** und **Essbereich** mit **Durchgang in das Wohnzimmer**, welches genügend Platz bietet.

Ebenso steht Ihnen zusätzlich zum **Vorgarten** ein kleiner **Wintergarten** mit Zugang zum (ebenerdigen) **Keller-** bzw. **Abstellraum** zur Verfügung.

Die **2. Wohneinheit mit rund 94,93 m<sup>2</sup>** ist durch einen Stiegenaufgang erreichbar, über den Garten gelangt man zur Wohnungseingangstüre. Vorbei am **separaten WC** im Vorraum befindet sich rechterhand ein **großzügiges Wohnzimmer mit Durchgang in das Kinderzimmer** (straßenseitig ausgerichtet). Linkerhand (im Vorraum stehend) gelangen Sie in den **Essbereich**, welcher **mit der Küche verbunden** ist. Anschließend befindet sich ein **Schlafzimmer** (ebenfalls straßenseitig ausgerichtet). Geradeaus steht Ihnen ein **geräumiges Badezimmer ausgestattet mit Wanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss** zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses Haus mit einem **liebevoll gepflegten Garten zur ganz individuellen Nutzung und Gestaltung**.

### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gaszentralheizung, welche die Räumlichkeiten per Radiatoren bestens beheizt.

## **Infrastruktur:**

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bank, uvm. sind fußläufig erreichbar.

## **Anbindung mit dem Auto:**

Fahrtzeit nach Klosterneuburg: ca. 7 Minuten

Fahrtzeit nach Wien Zentrum: ca. 30 Minuten

## **Bus:**

ca. 5 Minuten zum IST-Campus

ca. 20 Minuten zur U4-Heiligenstadt

## **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)** !

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanziierenden Bank!

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

Wir weisen darauf hin, dass zur Seite des Abgebers ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <8.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.250m  
Bank <3.250m  
Post <500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <7.500m  
U-Bahn <9.250m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap