

**4,5 Zi.: Gepflegtes Einfamilienhaus in Kierling nur 3
Minuten vom KG-Zentrum**



Gartenansicht

Objektnummer: 6138

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

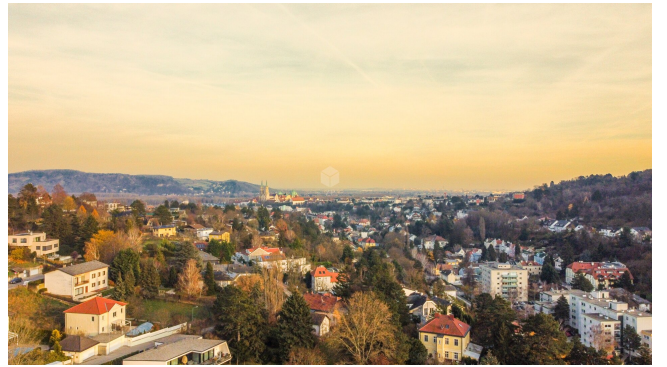
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1907
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	111,77 m ²
Nutzfläche:	75,89 m ²
Gesamtfläche:	187,66 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	165,00 m ²
Keller:	28,60 m ²
Heizwärmebedarf:	E 137,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	620.000,00 €
Betriebskosten:	59,89 €
Heizkosten:	83,33 €
USt.:	22,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



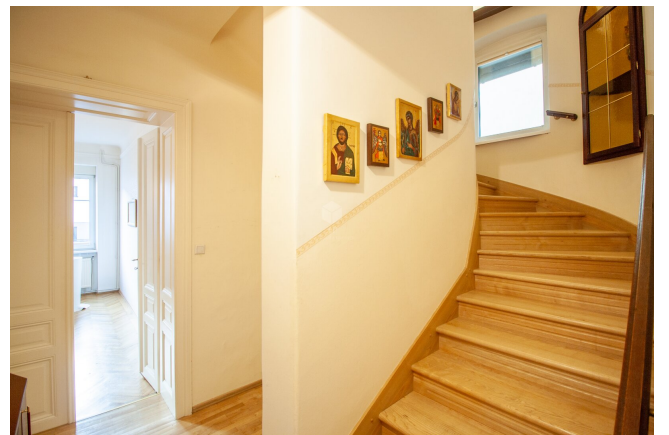
Artjom Zakaryan





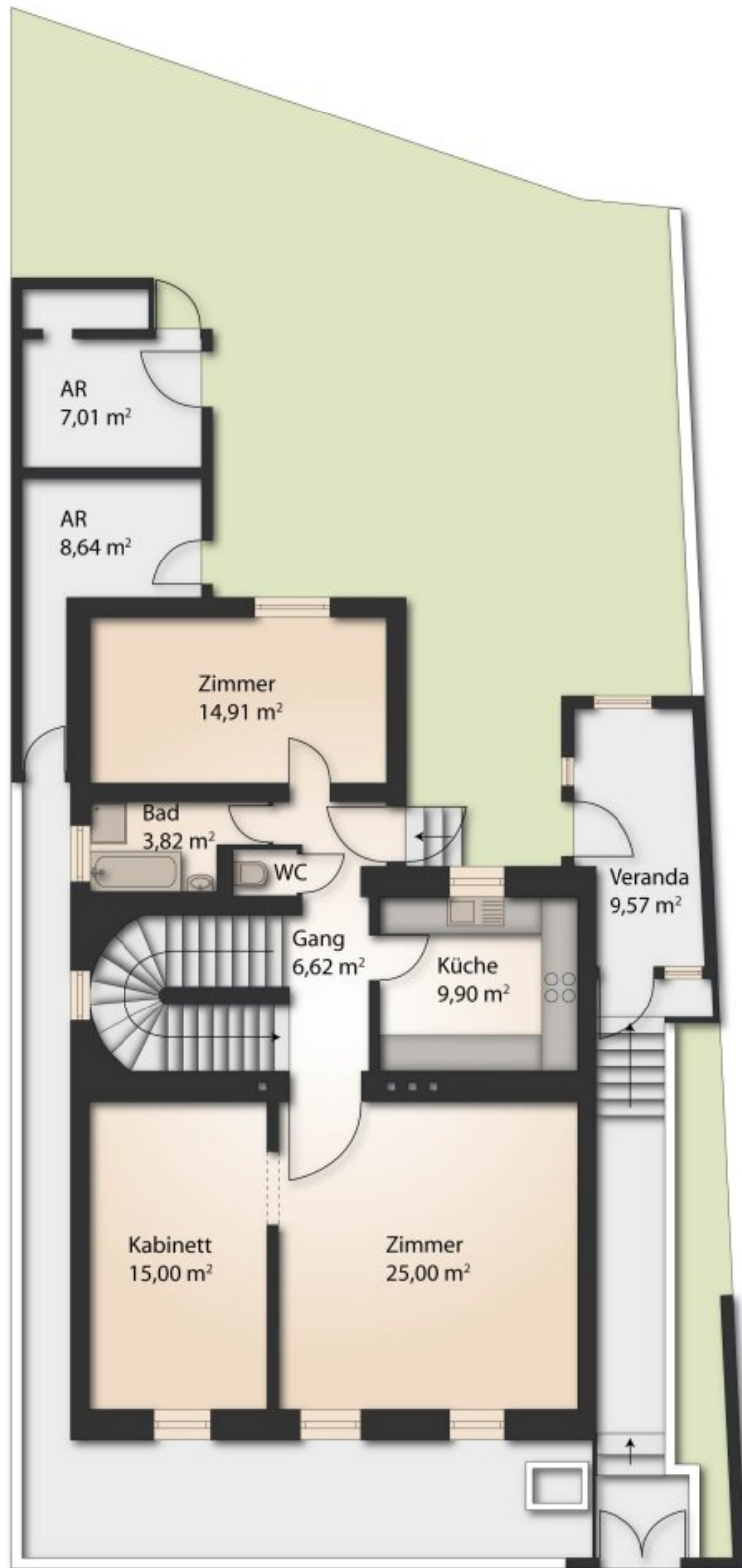


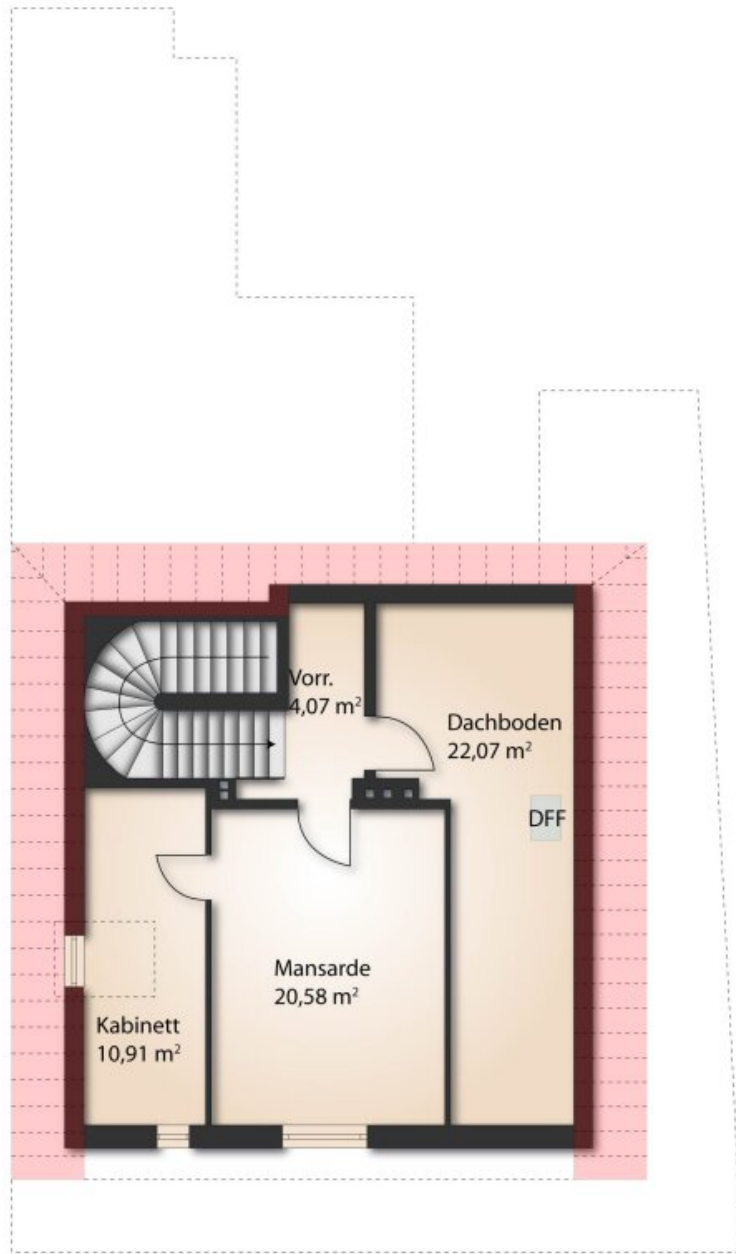


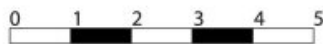
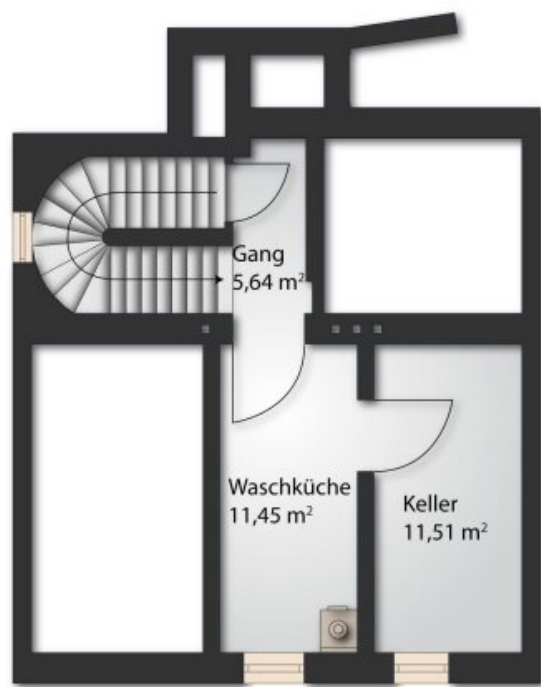












Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und naturnahe Einfamilienhaus auf drei Ebenen – Erdgeschoss, Dachgeschoss und Keller, überzeugt durch solide Bausubstanz, augenscheinlich trockene Räumlichkeiten und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Familien, Naturliebhaber oder Menschen, die einen ruhigen Rückzugsort nahe Wien suchen.

Bereits beim Betreten merkt man, dass das Haus laufend gepflegt wurde. Der Keller wirkt dank der Heizungsanlage angenehm trocken, die Elektrik ist augenscheinlich am aktuellen Stand der Technik und das Badezimmer wurde erst 2023 modernisiert.

Das Haus verfügt über **drei bis vier mögliche Schlafzimmer (inklusive Kabinetts)**, zuzüglich ein **Wohnzimmer**, eine **separate Küche**, einen **barrierefrei sanierten Sanitärbereich** sowie mehrere **funktionierende Kaminschächte**, die den Einbau eines Kamins ermöglichen.

Ein Zubau (laut Eigentümer isoliert mit ca. 10 cm Styropor) schafft zusätzlichen Wohnraum im Erdgeschoss.

Ausstattung & Zustand

- **Hochwertige Internorm-Fenster**

mit händisch bedienbaren Außenrolläden sorgen für angenehme Raumtemperaturen, gute Isolierung und ein sicheres Wohngefühl.

- **Moderne Heiztechnik durch einen Gasofen der Marke Windhager**

– effizient, zuverlässig und zentral im Keller installiert, wodurch die Räumlichkeiten angenehm trocken bleiben.

- **Hervorragende Voraussetzungen für einen Kamin**

Dank **mehrerer freier Kaminschächte** besteht die Möglichkeit, einen gemütlichen Kamin oder Kachelofen zu installieren.

- **2023 vollständig renoviertes Badezimmer**

ausgestattet mit hochwertigen Geberit-Elementen, barrierefreier Dusche, integrierter Sitzmöglichkeit sowie einem modernen Dunstabzug – ideal auch für altersgerechtes Wohnen.

- **Zusätzlicher Wohnraum durch isolierten Zubau**

Der zusätzliche Raum im Erdgeschoss ist mit ca. 10 cm Styropor gedämmt und vielseitig nutzbar.

- **Nachhaltige Gartenlösung mit Regenzisterne**

Eine rund **2.800 Liter große Regenzisterne** ermöglicht kostensparende und umweltfreundliche Bewässerung.

- **Durchdachte Garteninfrastruktur**

Für den Garten ist bereits **ein Rasenmäherroboter vorbereitet** und eine **integrierte Gartenbeleuchtung**, die abends für eine stimmungsvolle Atmosphäre sorgt, ist auch vorhanden.

- **Satellitenschüssel vorhanden & Glasfaseranschluss möglich**

(aktuell besonders attraktiv, da die Region infrastrukturell ausgebaut wird – ein Vorteil für Home-Office, Streaming und langfristigen Werterhalt.)

- **Funktionsfähige Einbauküche**

inklusive Kühlschrank und Tiefkühler in gutem Zustand.

- **Massiver Zaun (straßenseitig) aus der Gründerzeit**

ein charmantes Element, das man heute in dieser Form kaum mehr findet.

- **Dämmung und Erneuerungen ab Ende der 1980er-Jahre**

Dach und Fassade wurden damals erneuert (Eternit, vermutlich teilweise Asbest – typisch für diese Bauperiode).

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

- Drei Zimmer
- Eine funktionale separate Küche mit allen Geräten zum sofortigen Benutzen
- Badezimmer (2023 saniert) mit:
 - Geberit-Ausstattung

- barrierefreie Dusche
- Sitzmöglichkeit
- behindertengerechte Dusche
- WC
- Dunstabzug

Dachgeschoss

- Schlafzimmer
- Kabinett (als Kinderzimmer brauchbar)
- Kleiner E-Boiler und Waschbecken bei der Treppe
- Ein etwa 22m² großer Rohdachboden auf gleicher Höhe, wie die anderen Zimmer, den man sehr einfach zur Wohnfläche umbauen könnte.
- Viele Gestaltungsmöglichkeiten - individuell verwendbar (z.B.: Badezimmer, Garderobe, etc.)

Keller

- Heizraum
- Lager- und Stauraumbereich
- Augenscheinlich trockene Substanz dank Heizungsanlage

Außenbereich

Der Garten mit laut Grundbuchsauszug ca. 165 m² bietet:

- ein wenig Waldblick
- Schönen Südost-Hang

- Originaler Zaun aus der Gründerzeit zur Straßenfront
- Geräte-/Gartenschuppen (könnte auch als kleiner Wintergarten bzw als Saunaberreich dienlich sein)
- Eine Veranda (verschießbar und ohne Heizung) mit Holzvertäfelung für einen warmen Empfang

Rechtliches & Hinweise

- **Kauf wie besichtigt**
- Das Glasdach zwischen Veranda und Hauptgebäude ist vermutlich **nicht behördlich bewilligt, es kann ohne Weiteres leicht entfernt werden**
- Energieausweis vorhanden
- Es gilt vermutlich die offene Bauweise
- Heizungs- und Stromkosten hängen vom Verbrauch ab, der Jahresverbrauch 2023-2024 war 17.235kWh für das Gas. Das entspricht bei einem Arebitspreis von 0,066€/kWh hochgerechnet heute monatlichen **Gaskosten von ca. 100€ im Monat.** Bei Strom lag der Verbrauch bei 2.027kWh im Vorjahr, das entspricht hochgerechnet ca. **€47 Stromkosten pro Monat.**

Anbindung & Infrastruktur

- **Busverbindungen** Richtung Klosterneuburg Zentrum und Wien Heiligenstadt
- **Bahnhof Klosterneuburg-Kierling** in wenigen Minuten erreichbar
- **15–20 Minuten mit dem Auto nach Wien**
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten im nahen Umfeld

- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten:
 - Donaustrandbad
 - Happyland Klosterneuburg: Sport- und Freizeitzentrum
 - Kierlinger Bad
 - Weingebiete & Wanderwege (auch entlang der Donau)

Gebühren und Abgaben:

Bisher betragen die Gebühren: Wasserbezugsgebühr ca. 20,60 € / Quartal, Kanalbenutzungsgebühr ca. 79 € / Quartal, Bereitstellungsgebühr ca. 14 € / Quartal, NÖ Seuchenvorsorgeabgabe ca. 3,75 € / Quartal, Abfallwirtschaftsgebühr ca. 73,- € / Quartal, Abfallwirtschaftsabgabe ca. 7,3 € / Quartal, + individueller Wasserverbrauch.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at) gerne für Sie unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers. Ebenso wurde die Trockenheit nicht fachmännisch überprüft, sondern beruht auf augenscheinlichen Beobachtungen.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap