

**\*\*\*UPDATE !\*\*\*Leistbares Haus mit Potenzial auf  
Pachtgrund in Klosterneuburg-Kierling -Update unten  
ersichtlich !**



**Objektnummer: 119**

**Eine Immobilie von GK Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	2005
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	107,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Keller:	44,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 165,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	349.000,00 €
Sonstige Kosten:	600,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



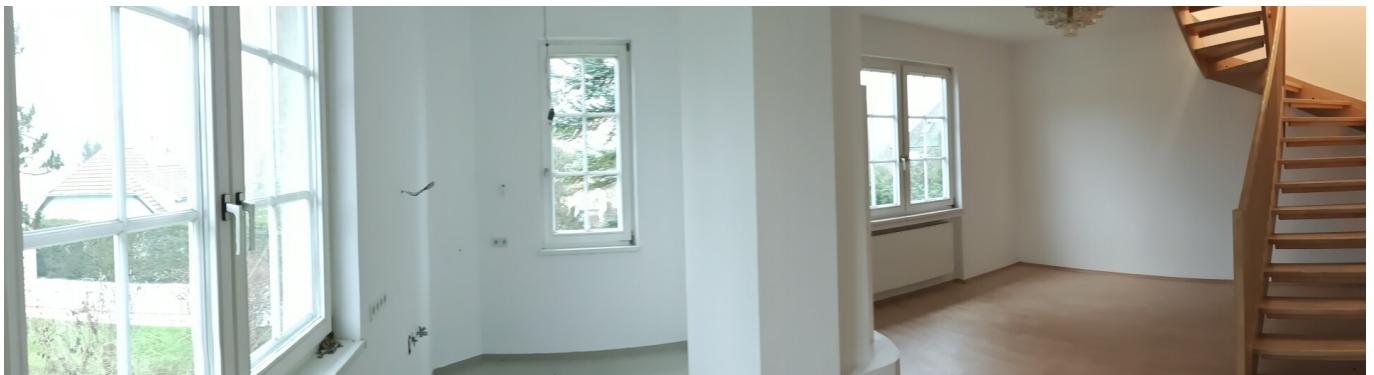
**Gerald Kopecny**

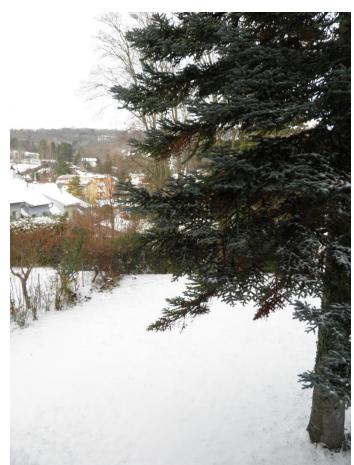
GK Immo

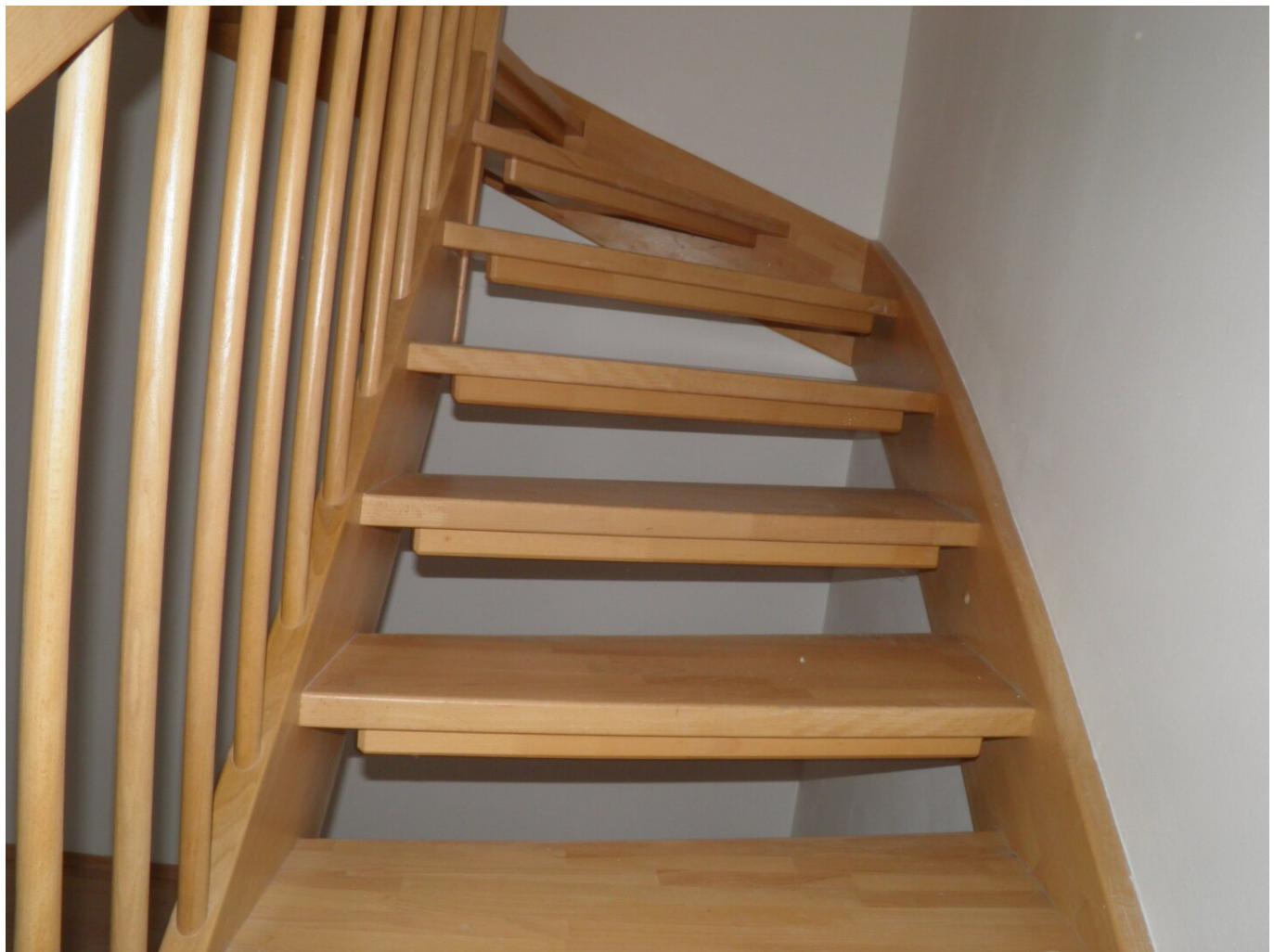


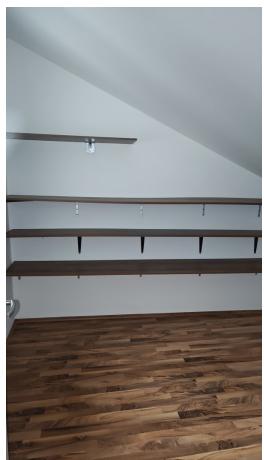


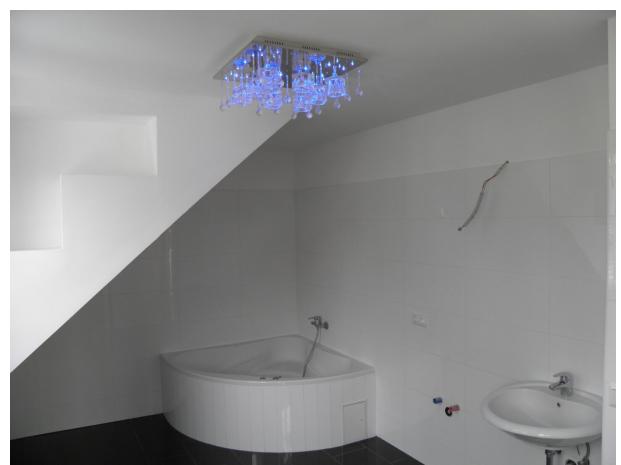
















# Objektbeschreibung

Leistbares Haus in toller Lage - ein wenig adaptiert und fertig ist das Schmuckstück !

**UPDATE !!! Hintere Fassade wird bei Bedarf noch gemacht - falls kein Anbau erfolgen soll !**

## ***Erdgeschoß:***

- große Garage für 2-3 Autos mit elektrischem Tor
- moderner Aluminium-Lamellenzaun und Tor
- fast ebenerdiger Eingang mit großem Wohnraum und offenem Kamin
- Anschlüsse für Küche und/oder 2. Bad/WC vorhanden
- schöne Echtholztreppe nach oben

## ***Obergeschoß:***

- gefliester Vorraum
- Badezimmer mit Eckbadewanne
- getrenntes WC
- Balkon mit Fernblick über Kierling
- Schlafräume

### **Untergeschoß:**

- geräumiger Keller - Die Wände sind noch roh weil als Lager genutzt
- gesamtes Untergeschoß ist ebenerdig mit dem Garten.
- Eingangstüre und Fenster bringen Tageslicht, daher bietet sich ein Ausbau und Umgestaltung zu Wohn-, Hobby- oder Büroräumen an
- Heizung von Vailant
- Strom- u. Wasseranschlüsse für die Waschmaschine - Wäscherutsche von oben vorhanden !
- Garten selbst ist flach, dh. ein Pool wär möglich

Das Haus hat eine gute Basis und viel Potenzial : "Was wäre zu machen ?"

- Rückseite zum Garten: Isolation fertig kleben oder vielleicht noch zusätzliche Anbauten vollbringen ?
- Küche im Erdgeschoß
- Holz im Außenbereich/Dachvorsprung streichen
- Windfang anbringen
- Garten gestalten ;)

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
U-Bahn <9.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap