

Haus kaufen in Kierling: Klassische Eleganz, 4 Zimmer & hochwertige Markenausstattung



Außenansicht

Objektnummer: 6729/868

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,51 m ²
Nutzfläche:	204,79 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	351,00 m ²
Keller:	70,28 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,32 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	925.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

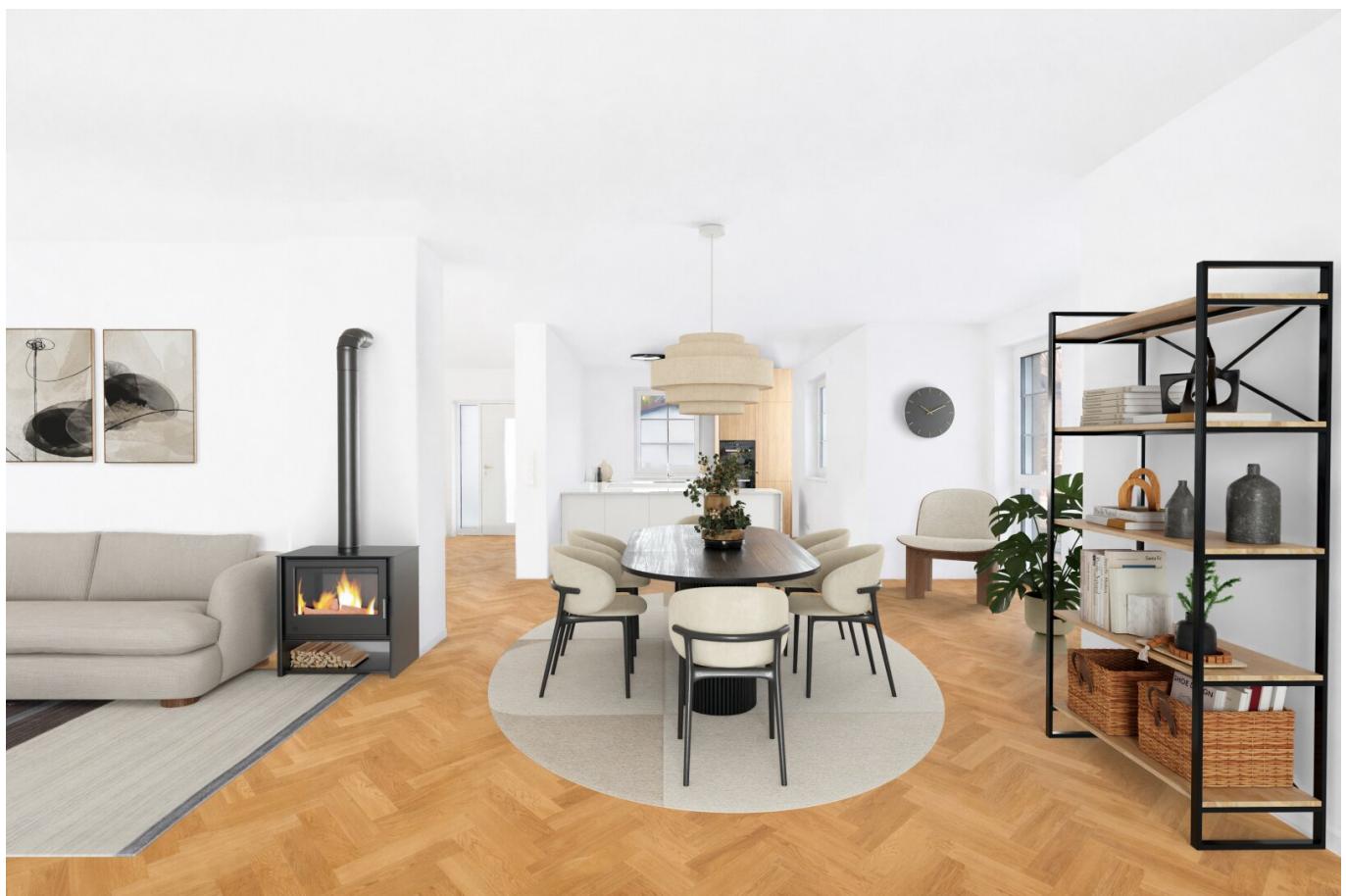
Ihr Ansprechpartner



Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7



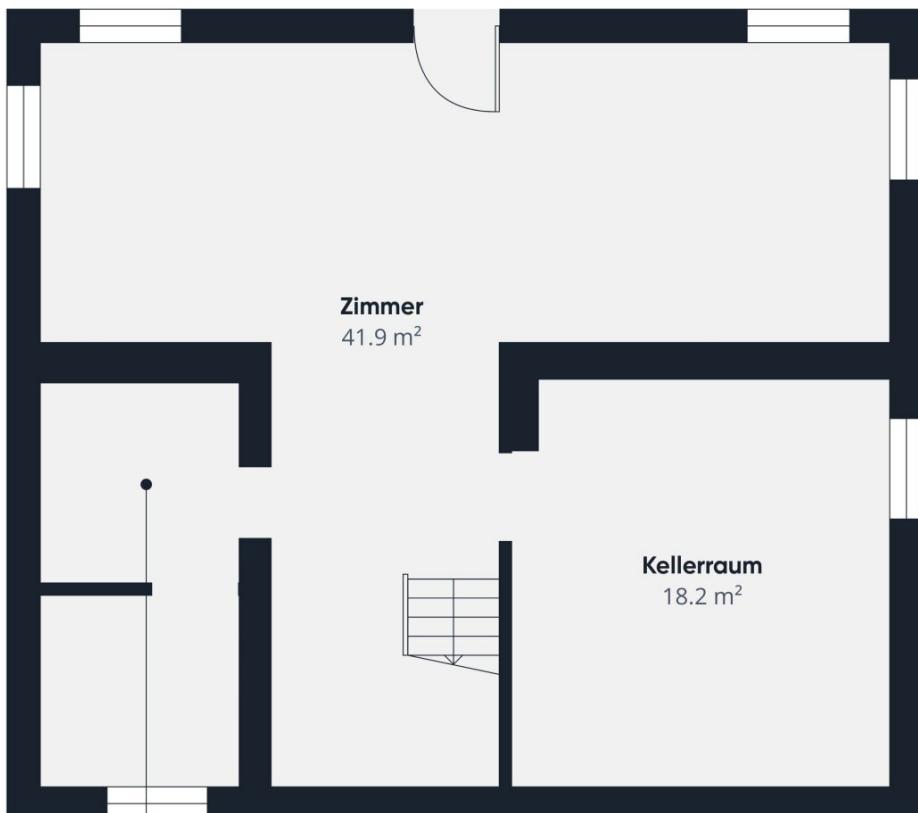








Avana



Ungefährre Gesamtfläche⁽¹⁾
 74.9 m^2

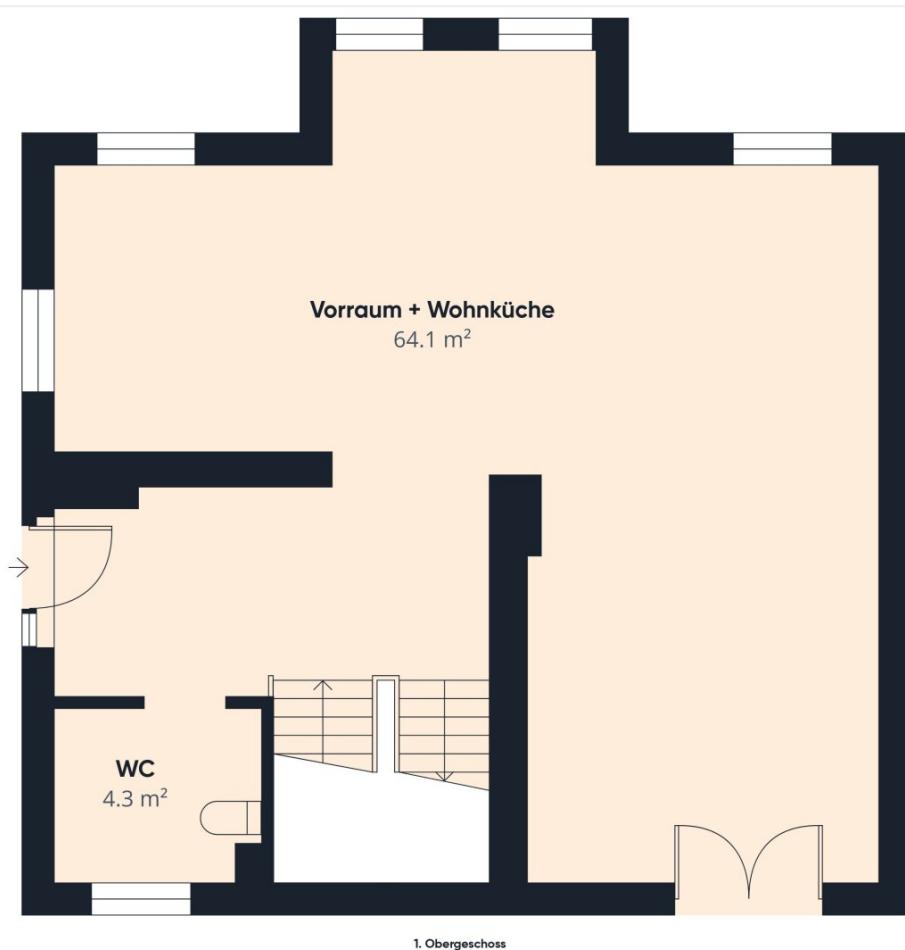
(1) inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSE IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgerecht. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Erdgeschoss

Avana



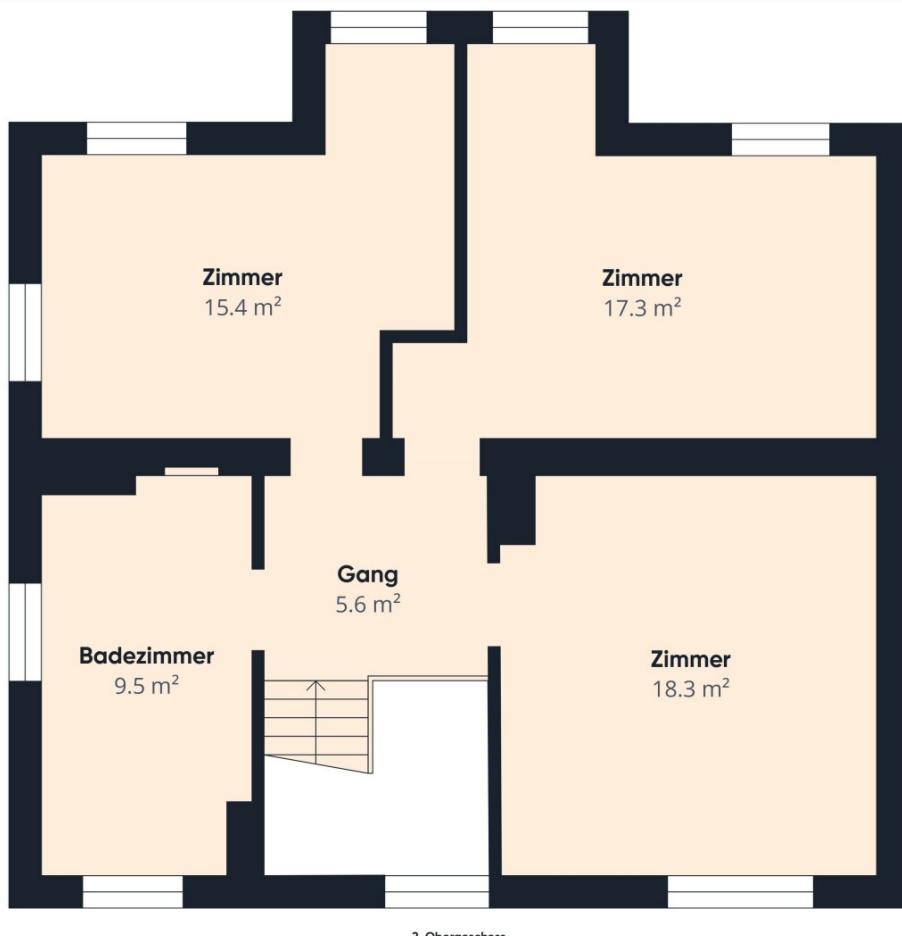
Ungefährre Gesamtfläche⁽¹⁾
68.4 m²

(1) inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSE IPMS 4.2 Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgerecht. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Avana



Ungefährre Gesamtfläche⁽¹⁾
66.1 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSE IPMS 4.2 Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgerecht. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



2. Obergeschoß

Objektbeschreibung

Massive Ziegelqualität, modernste Technik und Raum für eigene Ideen – dieses Einfamilienhaus vereint wertbeständige Architektur mit der Flexibilität, den finalen Feinschliff selbst zu bestimmen.

Das Highlight: Viel Raum für alle Lebensphasen

Wer ein Zuhause sucht, das sowohl durch klassischen Stil als auch durch intelligente Raumplanung überzeugt, wird hier fündig. Auf drei Ebenen bietet dieses Haus eine perfekte Trennung zwischen geselligem Leben, privatem Rückzug und individuellem Freiraum:

- Erdgeschoss: Das Herzstück ist die über 52 m² große, lichtdurchflutete Wohnküche, die direkt an einen großzügigen Vorräum mit praktischem Duschbad-Potenzial anschließt.
- Obergeschoss: Drei separat begehbarer Schlafräume und ein großes Badezimmer bilden den privaten Rückzugsort für die ganze Familie.
- Untergeschoss (XL-Bonus): Rund 72 m² zusätzliche Nutzfläche mit vollwertigen Fenstern, eigenem Außenzugang und Anschlüssen für Küche/Bad bieten viel Potenzial

Qualität ohne Kompromisse

Hier wurde nicht an der falschen Stelle gespart. Die solide Substanz aus **Wienerberger Ziegeln** sorgt gemeinsam mit den **Rekord-Fenstern** für Ruhe und ein erstklassiges Wohnklima. Technisch ist das Haus mit einer **Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe** (inkl. 400l Speicher) und elektrischen **Schlotterer-Raffstores** bereits für die Zukunft gerüstet.

Deine Vorteile auf einen Blick:

- **Massivbau:** Werthaltige Bauweise (Ziegel).
- **Platzwunder:** ca. 134 m² Wohnfläche + ca. 70 m² vielseitige Nutzfläche im Untergeschoss (mit eigenem Zugang & Küchenanschluss).
- **Individuell:** Belagsfertige Übergabe – wähle deine Böden und Fliesen selbst aus!
- **Rundum-Sorglos-Option:** Auf Wunsch ist eine schlüsselfertige Fertigstellung durch den Eigentümer gegen Aufpreis möglich.
- **Perfekt angebunden:** Schnelle Wege nach Wien und Klosterneuburg, Natur pur im Wienerwald.

- E-Ready: 2 Stellplätze inklusive Vorrüstung für eine Ladestation.

Die Raumaufteilung im Detail

im Erdgeschoss

- Vorraum mit ca. 11,85 m²
- WC mit ca. 4,27 m²
- Wohnküche mit ca. 52,28 m²

im Obergeschoß

- Gang mit ca. 5,64 m²
- Badezimmer mit WC mit ca. 9,5 m²
- Zimmer mit ca. 18,29 m²
- Zimmer mit ca. 17,29 m²
- Zimmer mit ca. 15,39 m²

im Kellergeschoß

- Stiegenhaus mit ca. 11,22 m²
- Kellerraum mit ca. 30,70 m²
- Kellerraum mit ca. 10,20 m²
- Kellerraum mit ca. 18,16 m²

Neugierig geworden? Fordere jetzt das detaillierte Exposé an und entdecke, wie du diesem klassischen Juwel deine persönliche Note verleihen kannst!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <10.000m

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 <4.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap