

**Erstbezug nach Generalsanierung - Alles Neu macht der Februar!**



**Objektnummer: 1167**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Kierling
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.190,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	893,47 €
<b>Kaltmiete</b>	1.163,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	269,57 €
<b>USt.:</b>	26,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg

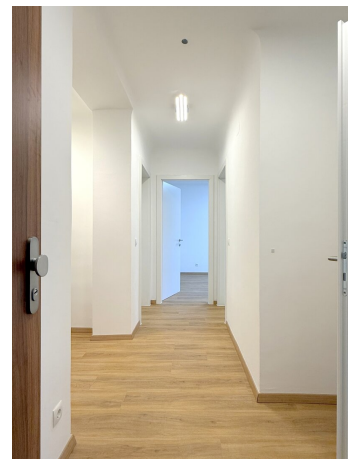




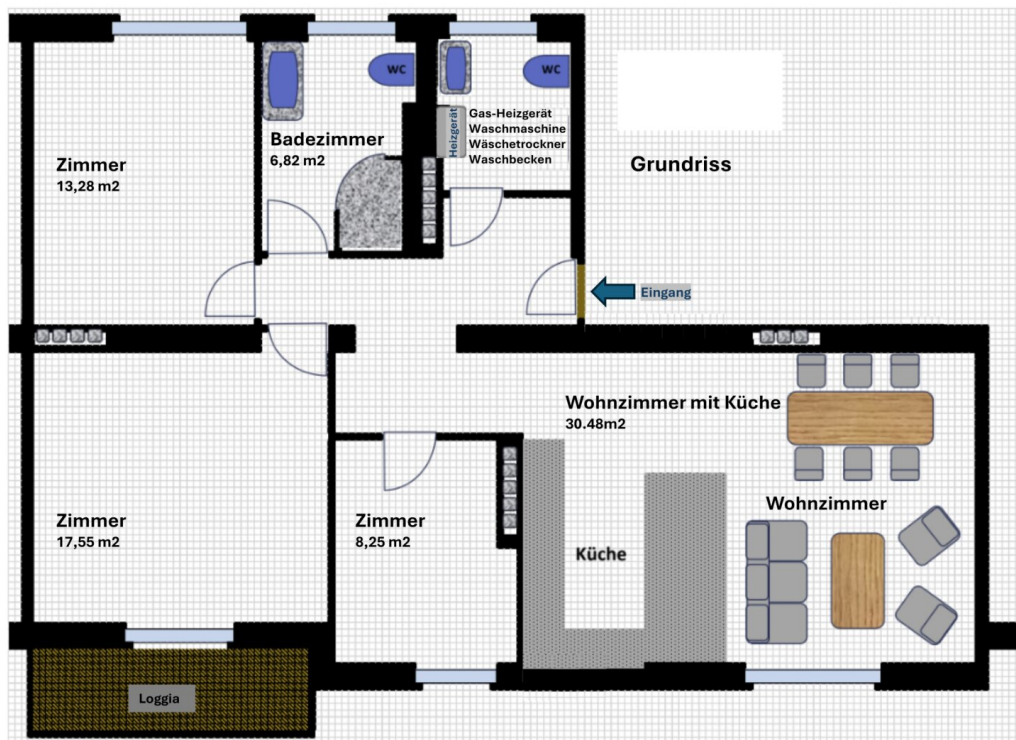














## Objektbeschreibung

Manchmal ist es nicht das Alter eines Hauses, das zählt – sondern das, was man daraus macht.

Dieses Haus aus den 1960er-Jahren liegt am sonnigen Südhang des Kierlingtales. Die angebotene Wohnung befindet sich im obersten Stock – keine Sorge, es sind nur zwei Etagen, ganz ohne Lift. Dafür erwartet Sie hier etwas anderes: ein Zuhause, das 2025/2026 umfassend saniert, neu gedacht und durch die Zusammenlegung zweier Einheiten großzügig gestaltet wurde. Erstbezug nach Sanierung. Und das spürt man.

Auf rund 94 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Grundriss, der Luft lässt. Der Vorraum empfängt Sie mit Platz und Struktur – nichts wirkt gedrängt, alles hat seinen Sinn.

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche. Wer gerne kocht, wird diesen Raum lieben. Hier ist Platz zum Vorbereiten, Anrichten, Zusammensitzen – Kochen als Leidenschaft, nicht als Pflicht. Die neue Küche mit modernen Geräten setzt den passenden Rahmen: offen, funktional, zeitgemäß. Die südseitige Ausrichtung bringt viel Licht in den Raum und unterstreicht die angenehme Weite.

Drei weitere Zimmer schließen sich an – klar geschnitten und vielseitig nutzbar.

Das größte Zimmer mit knapp 18 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zur südseitigen Loggia bietet einen wunderbaren Ausblick über die Dächer hinweg, hinüber zur gegenüberliegenden Talseite bis hinauf zum Wald.

Das zweite Zimmer mit rund 13 m<sup>2</sup> liegt ruhiger zur Rückseite – ein idealer Rückzugsort.

Das dritte Zimmer mit ca. 9 m<sup>2</sup> eignet sich perfekt als Home-Office oder gemütliches Gästezimmer.

Besonders komfortabel zeigt sich auch der Sanitärbereich:

Ein modern gestaltetes Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein zweites, ebenso großzügiges separates WC – beides neu, hochwertig und durchdacht ausgeführt.

Hier ist alles neu. Wirklich alles. Was Sie sehen. Was Sie berühren. Worauf Sie gehen. Ein Erstbezug nach Sanierung – mit diesem ganz eigenen Gefühl von Frische und Anfang.

Zwei große Kellerabteile bieten zusätzlichen Stauraum und runden das Angebot ab.

Die Lage verbindet Grünblick mit hervorragender Infrastruktur. Der Kierlinger Spielplatz und die Stegleiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, das Zentrum von Klosterneuburg ist in

wenigen Minuten erreichbar. Mehrere Buslinien liegen in Gehweite, der Bahnhof ist rasch erreichbar, die Wiener Innenstadt erreichen Sie in rund 25 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Gastronomie – alles befindet sich in kurzer Distanz.

Eine Wohnung für Menschen, die Raum und Qualität schätzen. Und eine zentrale, gut angebundene Lage mit Weitblick.

Ein Zuhause, das neu beginnt – und dennoch seine Geschichte kennt.

Neugierig geworden?

Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung.

Der Preis: € 1.190,--

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)