

## HELLE 3 ZIMMER WOHNUNG IN KIERLING



**Objektnummer: 2268**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Kierling
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,81
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,31 €
<b>USt.:</b>	19,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



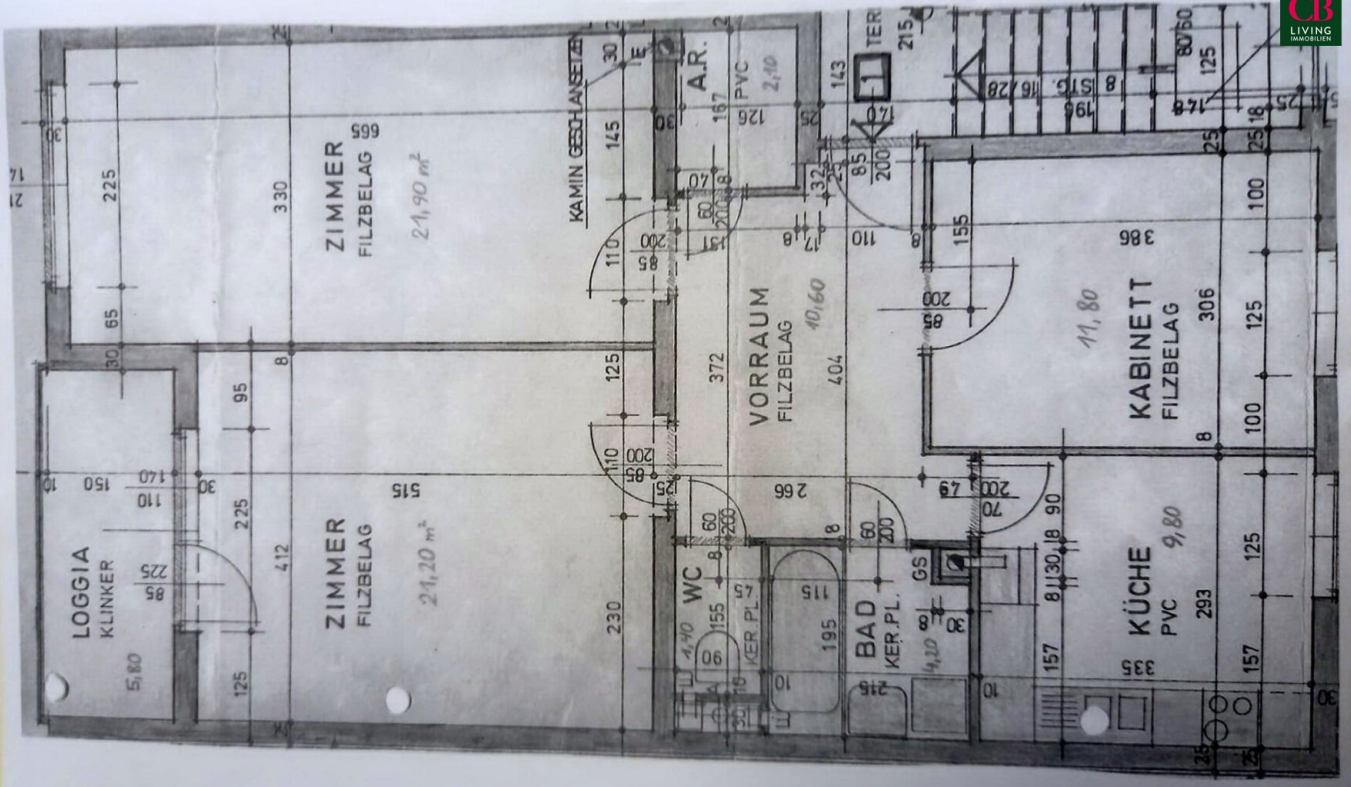
**Mag. Helga Macho**

CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg









## Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte, sonnige Wohnung liegt im Hochparterre einer beliebten Wohnhausanlage am Anfang von Kierling und überzeugt durch große Räume und angenehme Ruhe.

Die Küche wurde entfernt, da diese nicht mehr zeitgemäß war. Das Bad wurde modernisiert und mit einer Walk- in Dusche ausgestattet.

Ein großer, sehr begehrtter Spielplatz bietet Aktivitäten für Klein und Groß!!! Von einer Sandkiste, über Klettergerüste, einen Fussballplatz, einen Basketballplatz bis hin zu einem Beach- Volleyballplatz werden hier alle Bedürfnisse abgedeckt!

Lebensqualität wird hier sehr groß geschrieben und neben schönen Radwegen gibt es zahlreiche Wiesen und Wälder, die Jung und Alt einladen, zur Ruhe zu kommen.

Dennoch verfügt Kierling über eine besonders gute Infrastruktur,

So fährt jeder Bus direkt bis Heiligenstadt, mehrere Einkaufsmöglichkeiten bieten eine gute Auswahl und eine Volksschule, mehrere Kindergärten sowie Ärzte und eine Apotheke decken die Grundbedürfnisse des Alltages.

Die höheren Schulen, sowie diverse Sportvereine und eine Musikschule sind im Zentrum von Klosterneuburg zu finden und mit dem Bus in wenigen Minuten erreichbar!

Ein großes Kellerabteil, mit Strom und Licht ausgestattet, gehört ebenfalls zu dieser schönen Wohnung!

*Die Wohnung gliedert sich wie folgt:*

- großes Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia
- großes Schlafzimmer (über 21 m<sup>2</sup>)
- Zimmer
- Küche

- Bad mit Dusche
- WC
- Abstellraum

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <2.500m  
 Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
 Geldautomat <3.000m  
 Post <1.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap