4-Zimmer Einfamilienhaus voll unterkellert in 3400 Klosterneuburg | Belagsfertig



Außenansicht

Objektnummer: 6729/869

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 m²
Nutzfläche:	204,79 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	245,12 m²
Keller:	70,28 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,32 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	795.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Diblik

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien











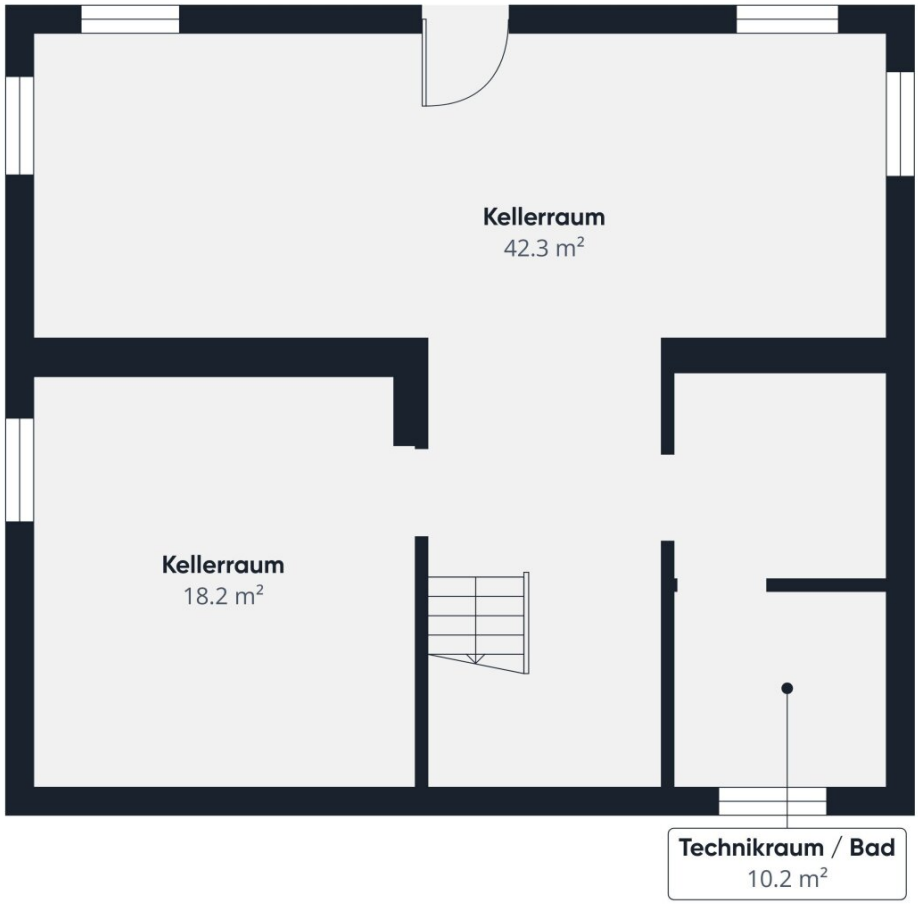












Kellergeschoss

Avana

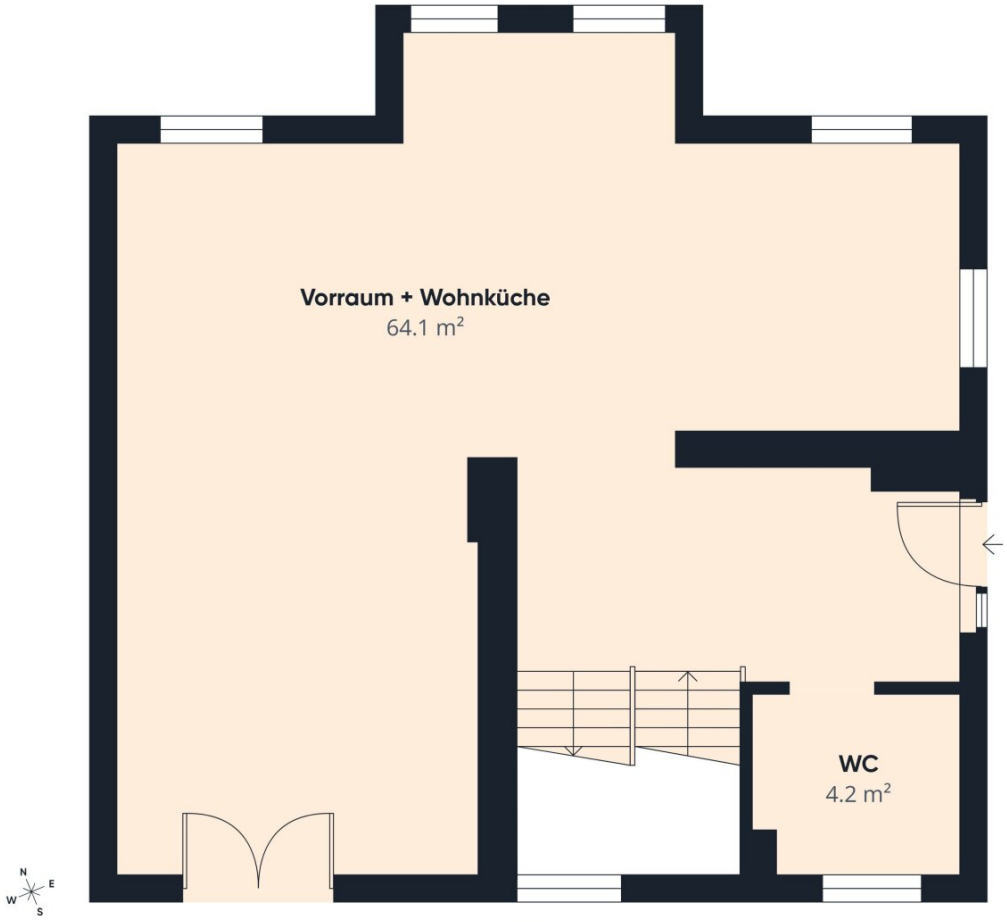
Ungefähre Gesamtfläche(1)

70.6 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

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

GIRAFFE360



Erdgeschoss

Avana

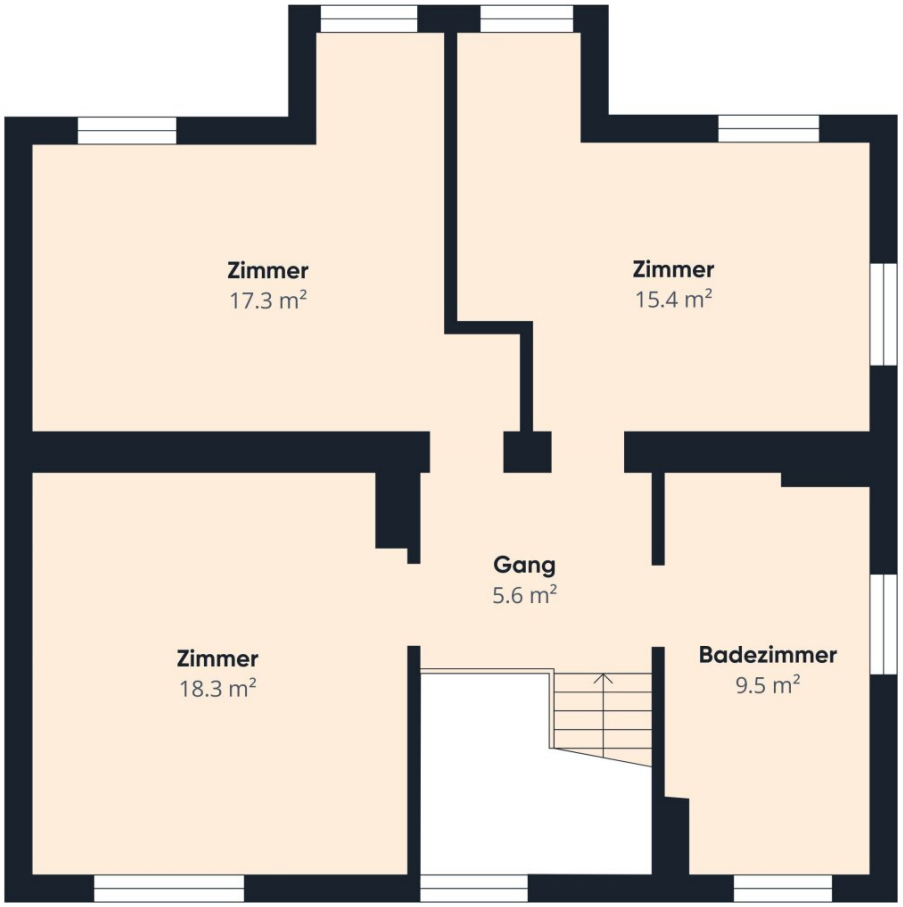
Ungefähre Gesamtfläche[1]

68.4 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

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

GIRAFFE360



1. Obergeschoss

Avana

Ungefähre Gesamtfläche[1]

66.1 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

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

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Solide Ziegelqualität in Kierling: Ihr klassisches Familienheim mit Potenzial

Traditionelle Substanz trifft auf zentrale Lebensqualität: Im Herzen von Kierling gelegen, überzeugt dieses Einfamilienhaus durch seine wertbeständige Bauweise und die ideale Verbindung von städtischer Anbindung und naturnaher Umgebung. Der erste Eindruck wird hier von einer zeitlosen, klassischen Architektur und der massiven Ausführung geprägt, die für Beständigkeit über Generationen steht. Es ist ein Zuhause, das durch seine solide Ziegelqualität eine Atmosphäre von Ruhe und Geborgenheit schafft und gleichzeitig alle Voraussetzungen für ein flexibles, anspruchsvolles Familienleben erfüllt.

Raum für Entfaltung: Ein durchdachtes Konzept

Konsequent auf Familienfreundlichkeit ausgerichtet, bietet die Aufteilung auf drei Ebenen maximale Flexibilität für jede Lebenslage:

- Erdgeschoss: Den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses bildet der über 52 m² große, offene Wohn- und Essbereich. Dank der großzügigen Raumgestaltung entsteht hier ein helles Ambiente für das gemeinsame Familienleben. Ergänzt wird diese Ebene durch einen weitläufigen Flur, der ausreichend Platz für ein Gäste-WC bietet – die Vorbereitungen für den Einbau einer Dusche sind hier bereits getroffen.

- Obergeschoss: Privatsphäre wird auf dieser Etage großgeschrieben. Drei helle, getrennt begehbare Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume nutzen. Ein großzügig dimensioniertes Familienbad rundet das Raumangebot harmonisch ab.

- Untergeschoss: Eine Besonderheit sind die rund 72 m² zusätzliche Nutzfläche, die weit über einen herkömmlichen Keller hinausgehen. Ausgestattet mit Fenstern, einem eigenen Außenzugang sowie Anschlüssen für Küche und Bad, bietet dieser Bereich enormes Potenzial – ob als Home-Office in verkehrsgünstiger Lage, als Fitnessbereich oder als großzügiges Atelier.

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

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