

**\*\*\*Leistbares Haus mit Potenzial in TOLLER LAGE in  
Klosterneuburg-Kierling !**



**Objektnummer: 177**  
**Eine Immobilie von GK Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,75 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	107,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	620,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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
- NEUE Küche !
- 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 - Sanitäre Anschlüsse vorsorglich verlegt (Wasser+Abflüsse)
- 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 wurde bereits frisch gemacht !
- 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