Wohnen am Kierlinger Bach – Ruhige Wohnung mit Terrasse & Naturblick



Objektnummer: 5366

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,06 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	299.900,00 €
Betriebskosten:	237,68 €
USt.:	26,95 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Bennet Varughese
+43 664 3837 374
b.varughese@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN














READY
TO GO













Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung bietet ein ganz **besonderes Wohngefühl** – begleitet vom **sanften Rauschen des Kierlinger Bachs direkt vor Ihrer Terrasse**. Hier genießen Sie entspannte Nachmittage im Grünen, fernab vom Trubel und doch bestens angebunden. Die Kombination aus **durchdachter Raumaufteilung** und **naturnaher Lage** macht diese Wohnung zu einem echten Rückzugsort mit Wohlfühlgarantie.

Key Facts

- **Wohnnutzfläche ca. 87,06 m²**
- **3 Zimmer + separate Küche**
- **Erdgeschosswohnung, Richtung Kierlinger Bach ausgerichtet**
- **Aufteilung:**
    - **großzügiges Vorzimmer + Küche + Wohnzimmer + 2 Schlafzimmer + Bad + Toilette + Terrasse mit Ausgang zur Grünfläche**
- **Terrasse auf der Bachseite**
- **Sockelsanierung 2024**
- **Neuwertiger Parkettboden aus 2024**
- **Gartenfläche zur freien Nutzung**
- **Angenehme Nachmittagssonne**
- **Idyllisches Naturambiente mit beruhigendem Bachrauschen**

Lagebeschreibung

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre naturnahe Ausrichtung, sondern auch durch eine hervorragende Infrastruktur im direkten Umfeld. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar:

- **Bus 400 Richtung Heiligenstadt Bahnhof** in ca. **3 Gehminuten**

- **Hofer** in ca. **8 Gehminuten**
- **Die Blaue Apotheke** in ca. **3 Gehminuten**
- **Hausärztin** in ca. **3 Gehminuten**
- **Volksschule Kierling** in ca. **2 Gehminuten**
- **Universalmuseum** in ca. **4 Gehminuten**
- **Tabak-Trafik Kierling** in ca. **2 Gehminuten**
- **Pfarre Kierling** in ca. **4 Gehminuten**

Diese Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Nahversorgung – ideal für Familien, Paare oder alle, die Natur und Komfort gleichermaßen schätzen.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 299.900 + EUR 20.000 (Garage)

Betriebskosten: ca. EUR 386,87 + EUR 49,28 (Garage)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

? Mobil.: +43 664 3837 374

? E-Mail: b.varughese@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <5.500m
U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap