

**PROVISIONSFREI - 3 Zimmer Balkon Wohnung in  
ausgezeichneter Lage direkt in Klosterneuburg/Kierling**



**Objektnummer: 5387/8602**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Kierling
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,19 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	88,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 86,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,71
<b>Gesamtmiete</b>	1.133,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	770,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.030,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,00 €
<b>USt.:</b>	103,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

















## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einer beeindruckend aufgeteilten 3 - Zimmer Wohnung in ausgezeichneter Lage in Klosterneuburg / Kierling**

Die erst 1996 errichtete Liegenschaft befindet sich direkt auf **Hauptstraße 176-182** und ist technisch als auch optisch in einem gepflegten Zustand.

### Highlights der Wohnung/Liegenschaft:

- *2 Freiflächen*
- *Fußbodenheizung*
- *Top Infrastruktur*
- *Einbauküche inkl. Geräte*
- *Garage (optional möglich)*
- *Zentral begehbare Räumlichkeiten*
- *Kellerabteile*

### **Raumaufteilung:**

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein ca. 14 m<sup>2</sup> großes Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe und direkten Zugang in sämtliche Räumlichkeiten. Das Wohnzimmer mit bereits verbauter Einbauküche verfügt über eine Fläche von ca. 31 m<sup>2</sup>, von diesem Raum gelangen sie die ca. 4,12 m<sup>2</sup> große Loggia in südlicher Ausrichtung. Die beiden Schlafzimmer umfassen eine Fläche von ca. 15,20 & 17,20 m<sup>2</sup>. Der Balkon hat eine Fläche von ca. 3,25 m<sup>2</sup> und ist nördlich ausgerichtet mit Blick ins Grüne. Das WC und das Badezimmer sind separat voneinander begehbar, im Badezimmer befindet sich eine Wanne, Waschbecken und WM-Anschluss.

Ein Kellerabteil ist je Wohnung in der Miete inkludiert.

Ein KFZ Stellplatz kann in der Garage angemietet werden:

- Stapelparker: 66,-- €/monatlich
- Normaler Stellplatz "**GARAGE**": 78,-- €/monatlich

### **Infrastruktur:**

Als nächster Nahversorger steht Ihnen "HOFER" Filiale zur Verfügung, diese befindet sich exakt gegenüber der Liegenschaft und gibt ihnen absolute Flexibilität.

Fußläufig und nur einige Minuten entfernt, befindet sich die Raiffeisen Bank, der Heurigen "KAFKA" und die "Blaue Apotheke".

Die Volksschule "**KIERLING**" befindet sich auf der *Hauptstraße 150* und ist somit ebenfalls nur ein paar Schritte entfernt.

**Öffentliche Verkehrsmittel** wie z.B. die Autobuslinie "**VOR400**" befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

Der Bahnhof "Klosterneuburg/Kierling" ist ca. 4,5 km entfernt.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

### **Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

*Kosten:*

- *Kaution: 3 BMM*

- *Befristung: 5 Jahre*

- *Verfügbar: 01.08.2026 (Nach Absprache eventuell auch ab 01.07.2026)*

*Nebenkosten aufgrund der Heizung/Warmwasser:*

*ca. 65,-- + 20%MwSt. Heizung*

*ca. 27,-- + 10%MwSt: Warmwasser*

***WICHTIG: Bitte beachten Sie, dass es sich um eine baugleiche Wohnung aus der Liegenschaft handelt, die inserierte Wohnung ist aktuell noch vermietet.***

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <4.500m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap