

TOP PREIS & POTENTIAL - Geräumiges Einfamilienhaus mit Sanierungsbedarf und großem Garten



Objektnummer: 19375

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3400 Kierling |
| Baujahr: | 1981 |
| Zustand: | Sanierungsbeduerftig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 120,00 m ² |
| Nutzfläche: | 240,00 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Kaufpreis: | 545.000,00 € |

Ihr Ansprechpartner



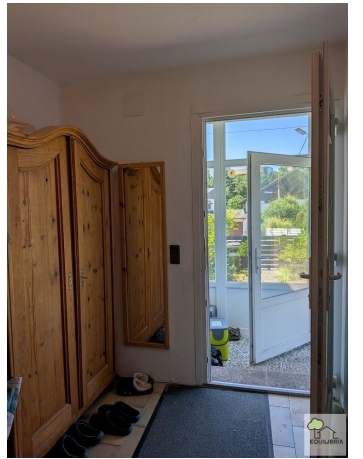
Mag. Eva-Maria Rauchensteiner

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Gruenen Prater 13 1
1020 Vienna

T +436641526866

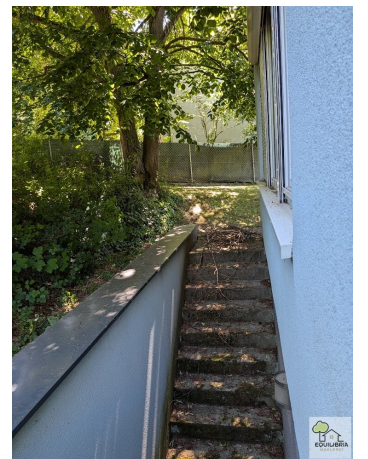
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



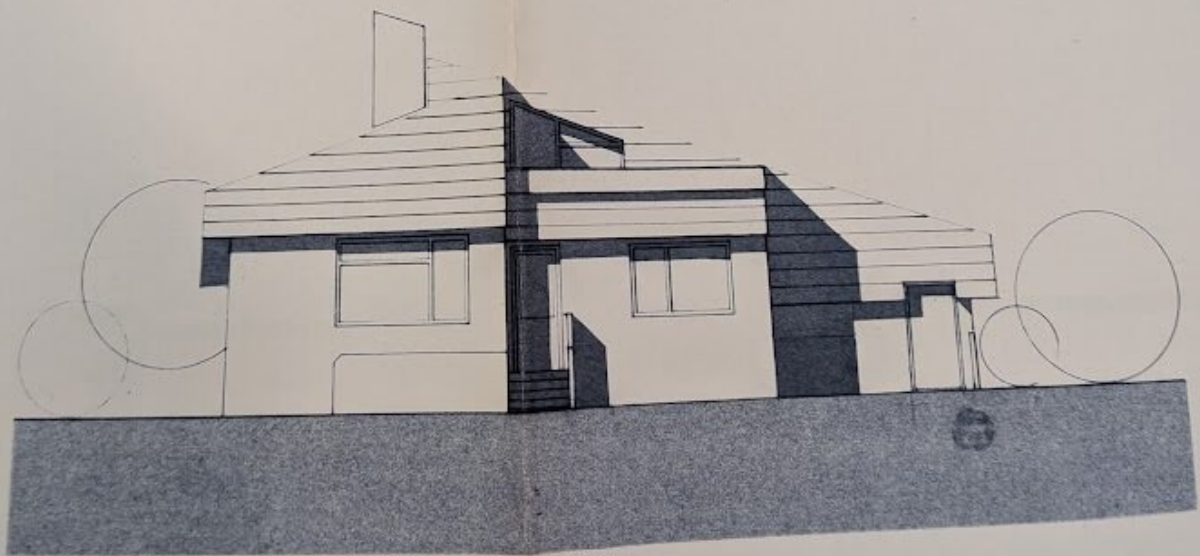






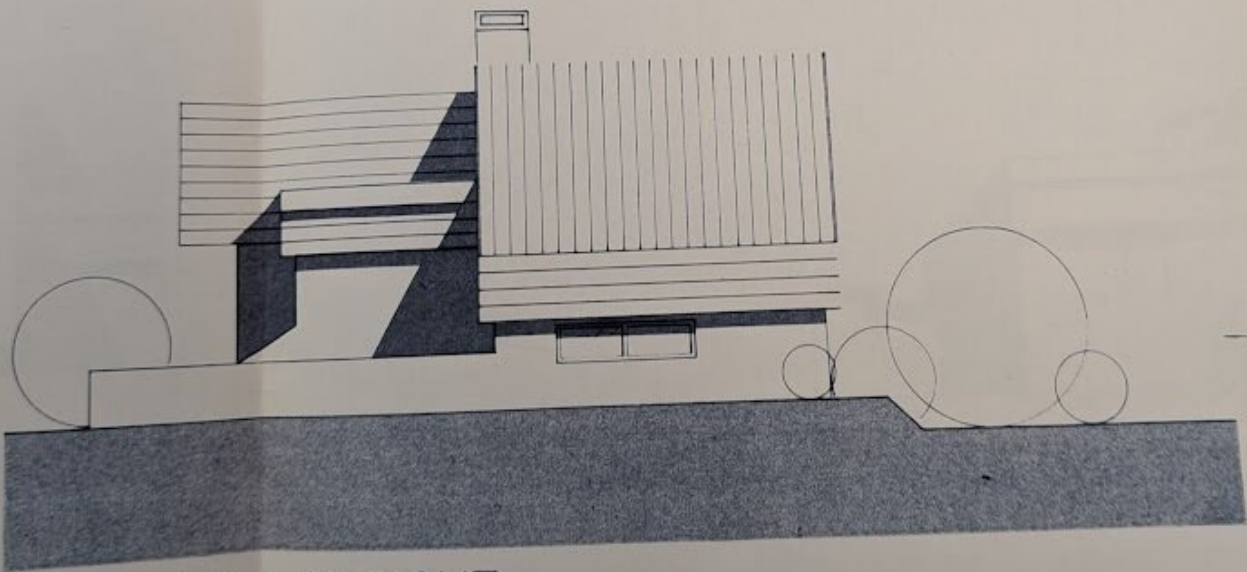






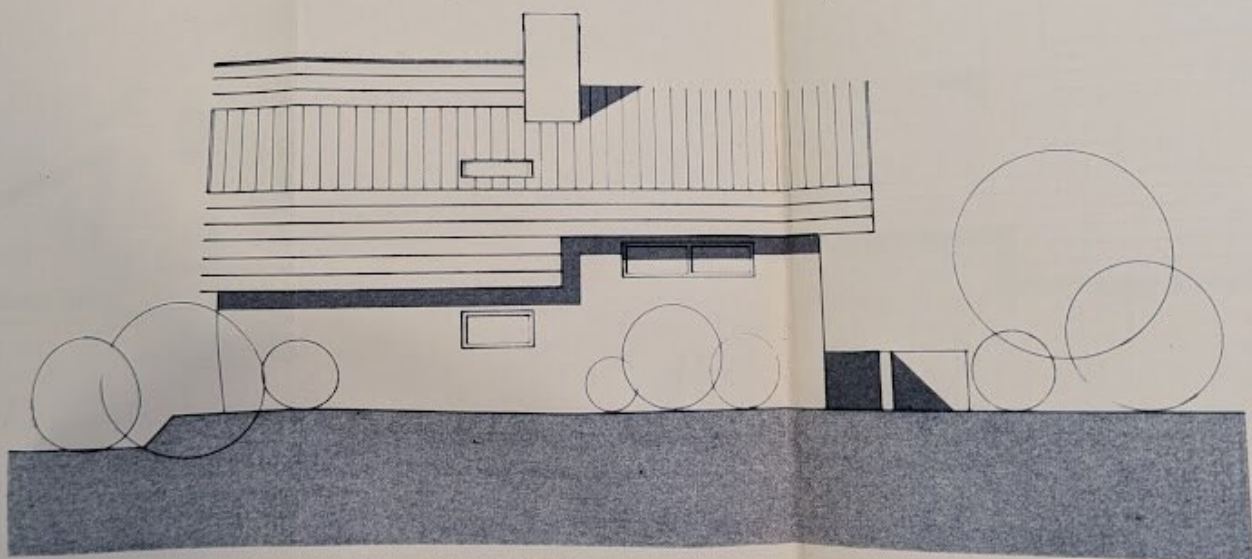
GARTENANSICHT

EZ
GR
GE
SP
34

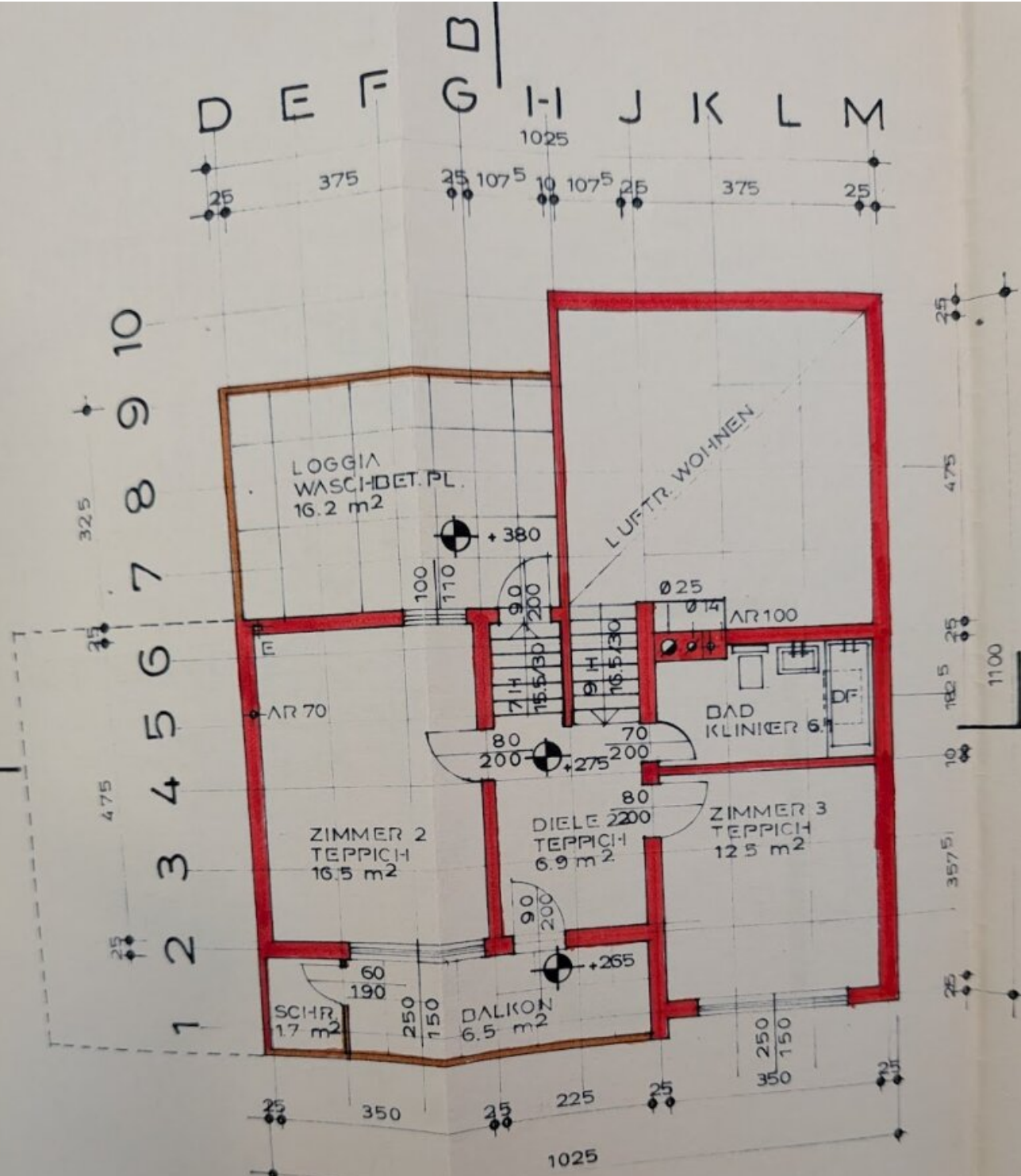


NO - ANSICHT





SW - ANSICHT

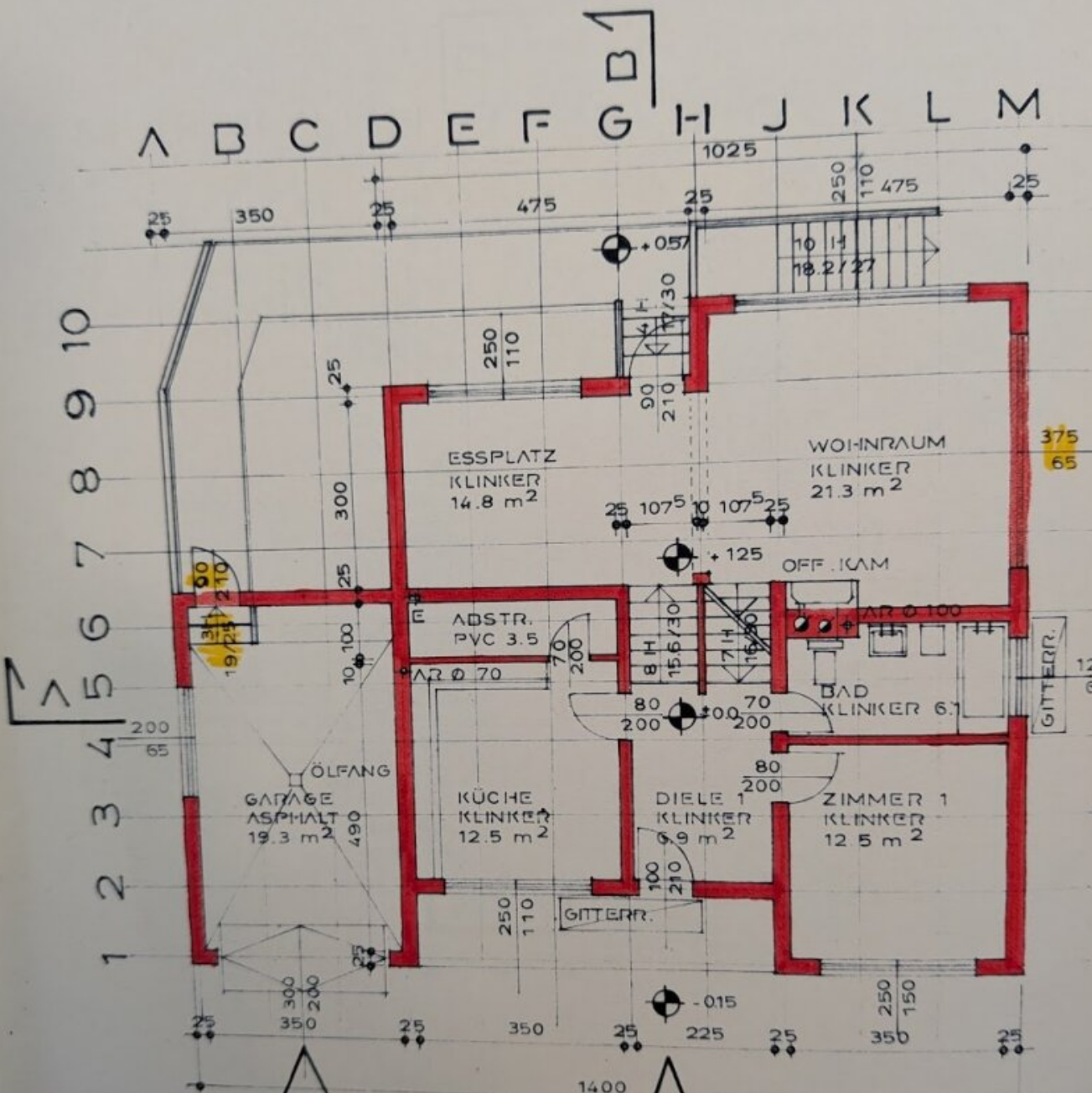


DACHGESCHOSS

NUTZFL. KELLER
 ERDGESCH.
 DACHGESCH.
 STIEGEN

77.9
 77.5
 42.0
 10.0



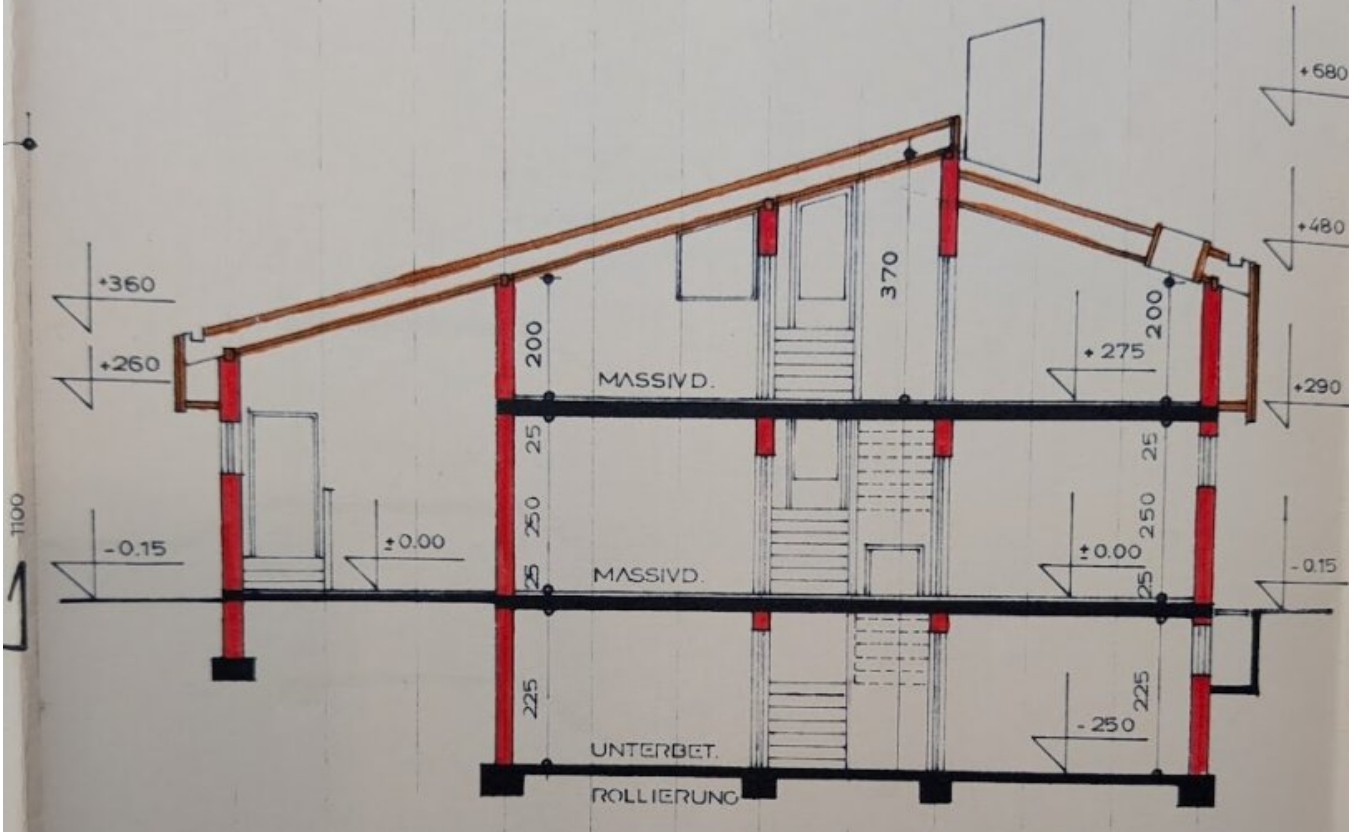


ERDGESCHOSS


VERBAUTE FLÄCHE 125.3 m²
 GRUNSTÜCKSGRÖSSE 763 m²

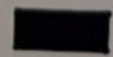


A B C D E F G H J K L M



SCHNITT A - A

 MAUERWERK

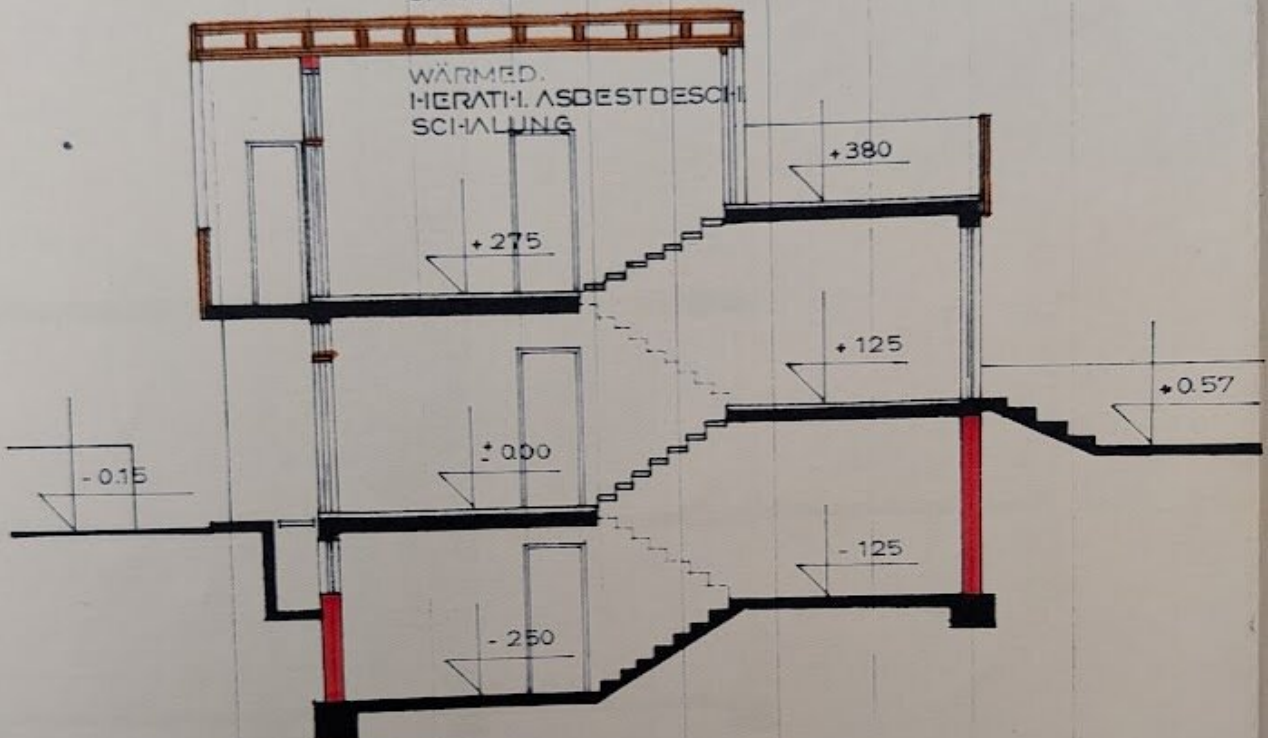
 BETON U. ST



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

ETERNIT DOPPELD. DIKGR.
LATTUNG
KONTRALATTUNG
DIT UGLASVL.
SCHALUNG
SPARREN

WÄRMED.
KERAMIK-ASBESTDESCHI
SCHALUNG



SCHNITT B - B

B

□ I-HOLZ



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Einfamilienhaus mit großem Garten und ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus war seit jeher im Besitz einer Familie, nun ist es an der Zeit, dieses Haus in neue Hände zu geben, die sich liebevoll darum kümmern und sein ursprüngliches Potential wieder voll ausschöpfen.

Das Haus weist Sanierungsbedarf auf. Auf der anderen Seite wurden in den letzten Jahren die Küche und das untere Badezimmer neu gemacht. Auch der Gartenzaun und das Balkongeländer wurden in den letzten Jahren erneuert.

Das Haus benötigt einige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, um wieder in voller Pracht erstrahlen zu können.

Der Garten ist großzügig und sonnig und verfügt über viele Pflanzen und einen herrlichen Altbaumbestand. Die Nachbarschaft ist geprägt von schönen und gepflegten Einfamilienhäusern.

RAUMAUFTEILUNG:

Erdgeschoss:

- Windfang
- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zur Gartenterrasse
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche

Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer
- Balkon mit außenliegendem Abstellbereich
- Badezimmer
- Große Loggia

Ausstattung:

- 3-fach verglaste Fenster
- Außenliegende Jalousien
- Insektenschutzgitter
- Moderne Küche
- Modernes Badezimmer mit barrierefreier Dusche
- Kachelofen
- Großer Garten mit viel Gestaltungsmöglichkeiten

Auch eine große Garage ist vorhanden.

Das Haus ist zudem voll unterkellert.

Der Eigentümer wurde über die Notwendigkeit eines Energieausweises aufgeklärt.

Infrastruktur:

Das Haus ist über die Kierlingstraße bestens an das Verkehrsnetz angebunden und somit erreicht man mit dem Bus innerhalb kurzer Zeit den Stadtplatz von Klosterneuburg und auch den Bahnhof Kierling. Von dort gelangen Sie mit der S-Bahn oder mit dem Bus zur U4-Station Heiligenstadt und sind somit auch an Wien sehr gut angebunden.

Zudem gibt es direkt in der Nähe des Hauses die Busstation für den ISTA-Bus (Linie 142). Dieser bleibt nur am Stadtplatz Klosterneuburg stehen und fährt dann bis nach Heiligenstadt durch. Von dort wiederum gelangen Sie mit der U4 oder der S-Bahn ins Zentrum von Wien.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich auch in der Nähe. Ein Billa ist nur ca. 300 Meter vom Haus entfernt und auch ein Hofer ist in unmittelbarer Nähe. Ein Bankomat ist ebenfalls in Kierling vorhanden. Und auch das bekannte ISTA-Institut ist nicht weit entfernt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

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 <4.000m

Geldautomat <4.500m

Post <1.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap