

**EXKLUSIVE MAISONETTE MIT LOGGIA | MODERNER
WOHNKOMFORT | KLIMAAANLAGE VORBEREITET |
FUSSBODENHEIZUNG & LUFTWÄRMEPUMPE !**



Objektnummer: 17005

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,20 m ²
Nutzfläche:	71,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,33 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

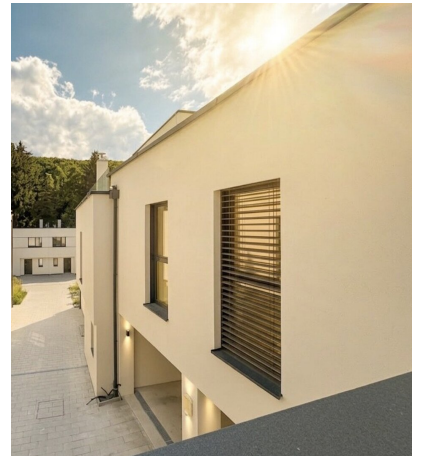


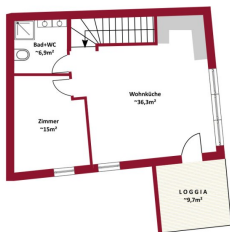
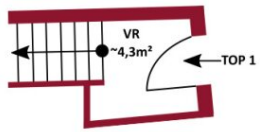
Philipp Kraus

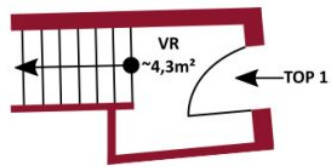
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

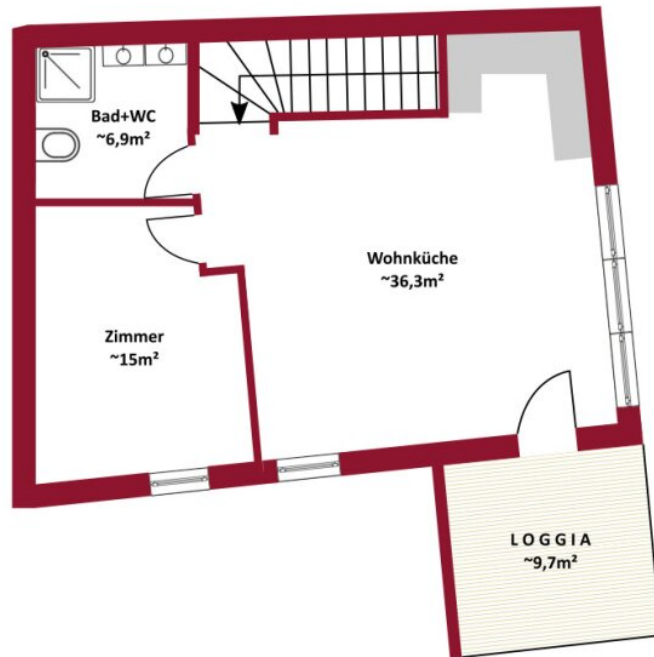
T +43 1 3709098











Objektbeschreibung

Willkommen im **Amber Village** in Kierling bei Klosterneuburg. **Top 1** verbindet moderne Architektur, eine **hochwertige Ausstattung** und **energieeffiziente Haustechnik** mit großzügigem Wohnkomfort und einem **privaten Außenbereich**.

Großzügige Fensterflächen schaffen **helle, lichtdurchflutete Wohnräume** und eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die durchdachte Planung und ausgewählten Qualitätsmaterialien machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für alle, die **modernes Wohnen im Grünen** mit der Nähe zu Klosterneuburg und Wien verbinden möchten.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- ? **Neubau / Erstbezug** – modernes Wohnen auf hohem Qualitätsniveau
- ? **Großzügige, lichtdurchflutete Wohnräume** mit durchdachter Raumaufteilung
- ? **Privater Garten- und Terrassenbereich** für mehr Lebensqualität im Freien
- ? **3-fach verglaste Josko Kunststoff-Aluminium-Fenster**
- ? **Hochwertige Josko Raffstores** für optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- ? **Edler Parkettboden** in den Wohnräumen
- ? **Hochwertiges Feinsteinzeug** auf den Terrassen
- ? **Moderne Vaillant-Luftwärmepumpe** für energieeffizientes Heizen
- ? **Fußbodenheizung** für angenehmen Wohnkomfort
- ? **Vorbereitung für Klimaanlage** bereits vorgesehen
- ? **Qualitätsarmaturen von Hansgrohe** und **Geberit Unterputz-WCs**
- ? **Eigener Kaminanschluss** für zusätzliche Wohnatmosphäre
- ? **Moderne Berker Q1 Elektroausstattung**

? Vorbereitung für **TV, Internet und Videosprechanlage**

? **PKW-Stellplätze** direkt im Projekt

WOHNEN MIT QUALITÄT UND KOMFORT

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf **Qualität, Energieeffizienz und zeitloses Design** gelegt. Die Kombination aus moderner Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und hochwertiger Gebäudehülle sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die **3-fach verglasten Josko-Fenster** bringen viel Tageslicht in die Wohnräume, während Raffstores einen komfortablen Sonnen- und Sichtschutz ermöglichen.

Hochwertige Parkettböden, moderne Sanitärausstattung von **Hansgrohe und Geberit** sowie die Vorbereitung für eine Klimaanlage runden das Ausstattungskonzept ab.

Besichtigung & Kontakt

Für weitere Informationen oder einen Termin steht Ihnen Herr Kraus Philipp gerne zur Verfügung:

? +43 664 2206915

? www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <6.000m
U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap