

Einfamilienhaus mit vielseitigen Nebengebäuden & gemütlicher Atmosphäre



Objektnummer: 2222/11

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Nutzfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	385,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 177,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,22
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Nicole Brockhaus

B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 206 18-10
H +43 699 12191207

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



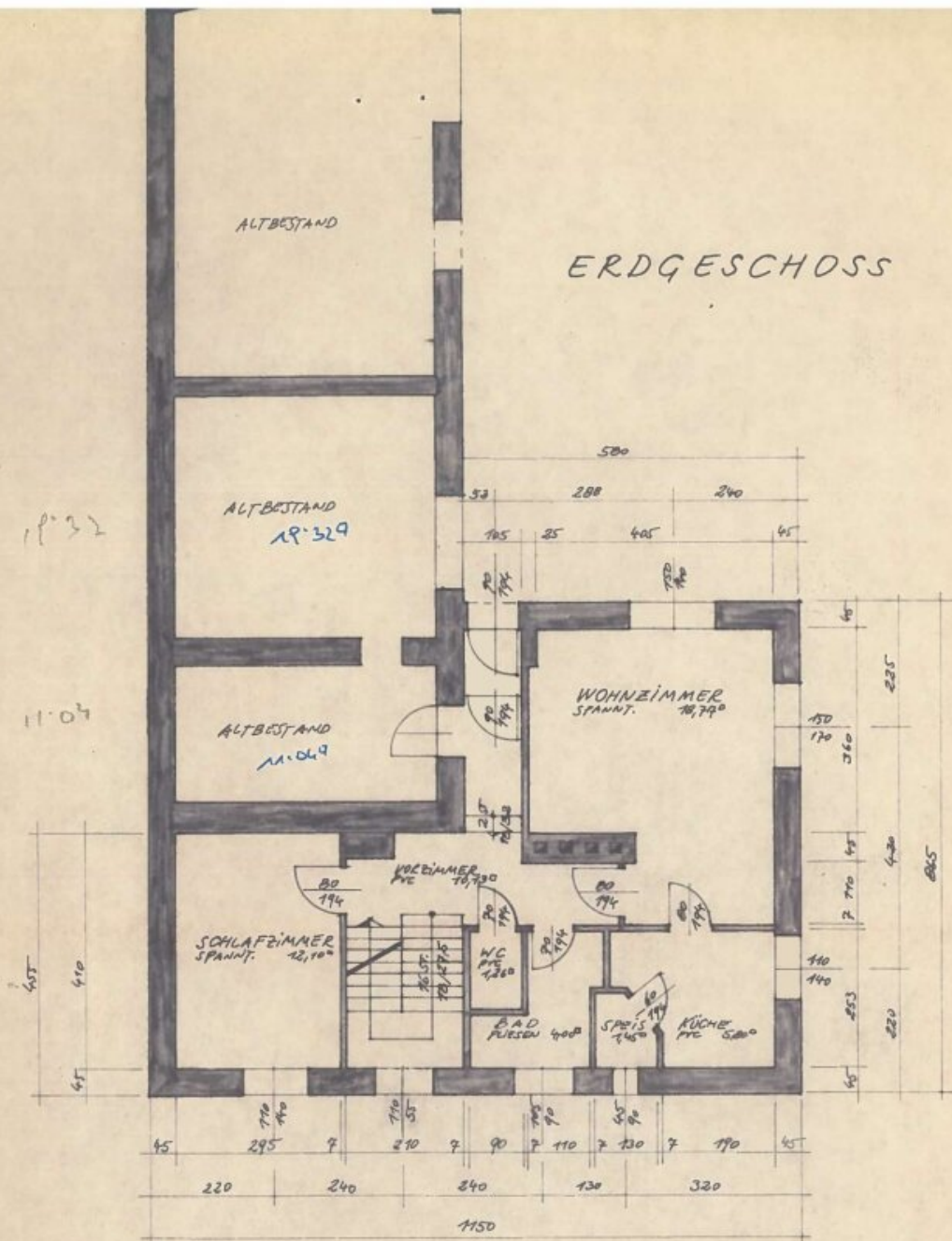










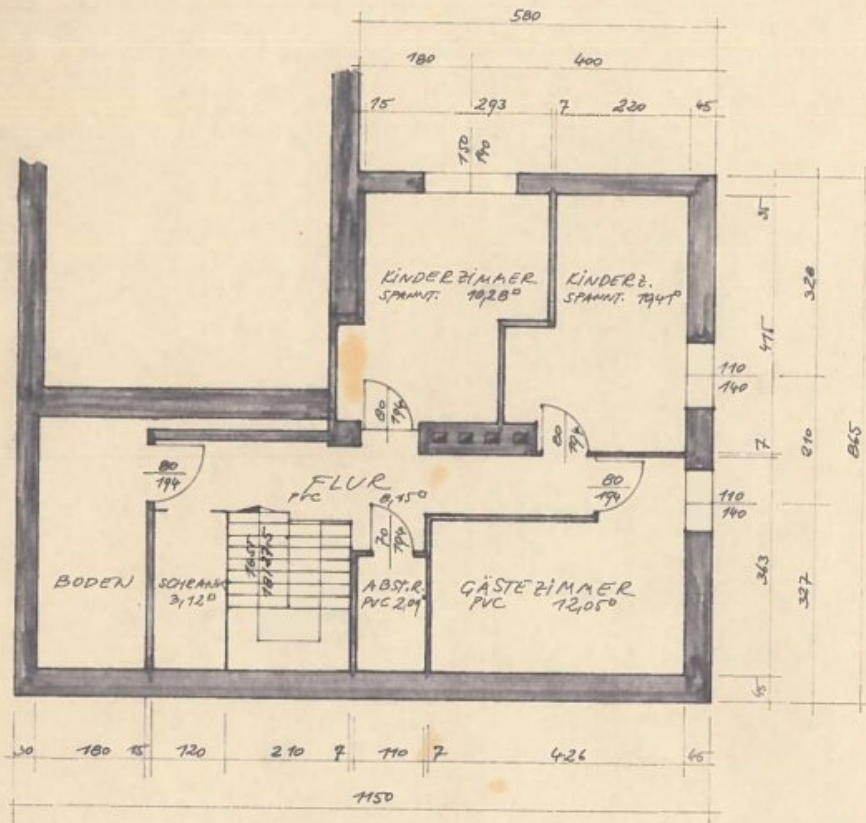


83.820

46.1

129.970

DACHGESCHOSS



6.6.1.2

Objektbeschreibung

Dieses charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 mit einer **Wohnfläche von ca. 100m²** und einem **gemütlichen Garten** sucht neue Eigentümer. Perfekt für Familien oder Paare, die ein ruhiges Leben in grüner Umgebung suchen. Mit viel Liebe und Herz lässt sich dieses Haus im Retro-Chic Stil in ein gemütliches, modernes Zuhause umgestalten.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich mit einem gemütlichen Wohnzimmer, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Fenster in den Garten sorgen für viel Tageslicht und lassen den Raum hell und freundlich erscheinen. Die angrenzende Einbauküche ist mit zweckmäßig ausgestattet und verfügt über einen zusätzlichen Vorratsraum. Neben dem Wohnbereich befinden sich im Erdgeschoss auch ein WC und ein Badezimmer mit Fenster, Dusche und Waschbecken. Weiters befindet sich auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer.

Obergeschoss

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich die drei (Schlaf-)Zimmer befinden. Ein weiteres WC sowie ein Schrankraum stehen Ihnen hier ebenfalls zur Verfügung.

Das Haus ist teilweise unterkellert. Im Keller befindet der Heizraum, eine Waschküche, ausreichend Stauraum sowie ein gemütliches Stüberl.

Vom Garten kommen Sie auch in einen kühler Erdkeller, der sich perfekt zum Lagern von Wein, Lebensmitteln etc. eignet.

An das Haus angeschlossen befindet sich noch eine ehemalige Tischlerwerkstatt, die aber heute als praktischer zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann oder auch als klassische Werkstatt. Weiters bietet sich hier die Möglichkeit durch einen Umbau oder Ausbau des Dachbodens zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Der Garten lädt zu gemütlichen Grillabenden und entspannten Sonnenstunden ein. Auch Ihr Traum von einem Pool würde sich auf diesem Grundstück realisieren lassen.

Beheizung

Das Haus wird mittels Gas beheizt.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage in Kierling. Nicht nur seit Sommerfrische-Zeiten schätzt man Kierling als einen Ort mit besonderer klimatischer Bevorzugung der Natur. Eingebettet in die Hänge der Wienerwaldberge genießt man das satte Grün rundum, die grandiose Landschaft mit den Eichen- und Buchenwäldern.

Kierling ist eine beliebte Wohngegend in Niederösterreich und überzeugt durch ihre schöne Natur und die Nähe zur Stadt. Hier können Sie die Vorzüge des Landlebens genießen und sind dennoch in kurzer Zeit in der Stadt. Die ruhige Lage und die grüne Umgebung bieten Ihnen die Möglichkeit, dem Stress des Alltags zu entfliehen und zu entspannen.

Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und bringt Sie in Kürze zum Stadtplatz von Klosterneuburg mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Gastronomie und der weiteren öffentlichen Anbindung Richtung Tulln und Heiligenstadt (U-Bahn und S-Bahn). Mit dem Auto sind Sie innerhalb von 25 Autominuten in der Wiener Innenstadt.

Für den täglichen Bedarf gibt es einen Supermarkt, eine Apotheke und ein Ärztezentrum in der Nähe, sodass Sie auch alles bequem zu Fuß erreichen können.

BILDUNG UND KULTUR

Kindergarten und Volksschule sind fußläufig erreichbar. Ein breites schulisches Angebot über Gymnasium bis hin zu weiterbildenden Fachschulen finden Sie in Klosterneuburg/Stadt. Klosterneuburg ist eine Stadt mit einem großen kulturellen Angebot. Beginnend mit wechselnden Ausstellungen im Stift Klosterneuburg, der SommerOper im Stiftshof mit internationaler Besetzung stillen den kulturellen Hunger.

FREIZEITANGEBOTE

Radwege, Laufstrecken, das Naherholungsgebiet - alles direkt ab der Haustüre. Oder vielleicht gemeinsam mit Freunden ein Besuch beim Heurigen. Lassen Sie den Tag ausklingen - das ist Lebensqualität pur. Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die B&C Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

Kontakt

Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und einen Besichtigungstermin unter 0699-12191207

oder brockhaus@mcimmobilien.at zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

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