

Gut hoch 3 – Gut geplant, Gut gelegen, Gut zuhause!



Balkon

Objektnummer: 1221

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

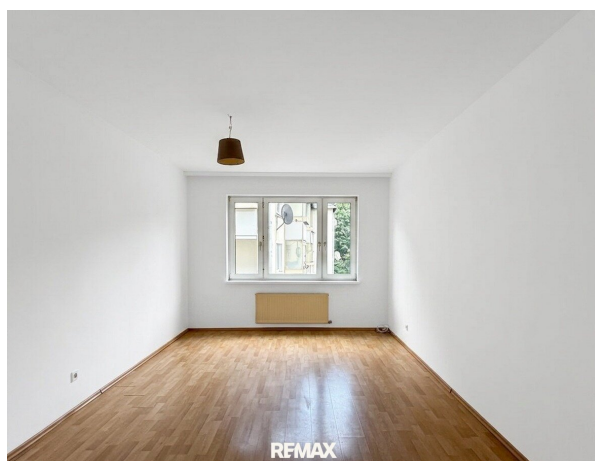
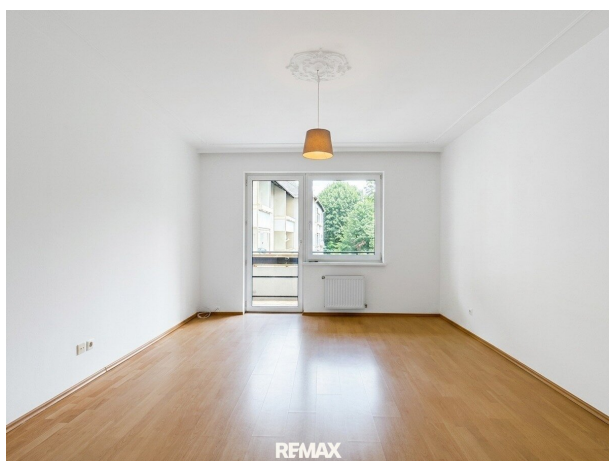
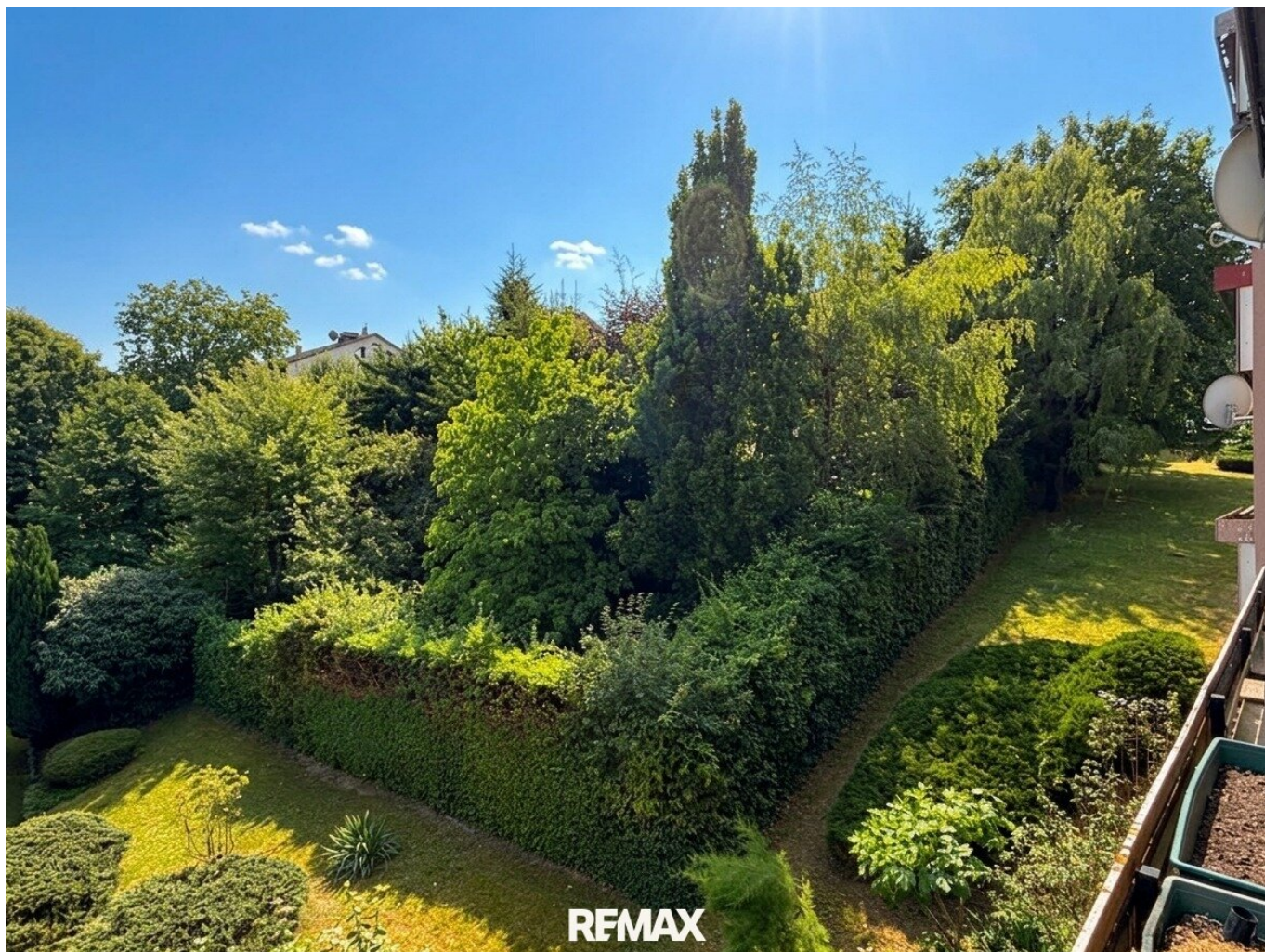
Ihr Ansprechpartner



Manuel Deutsch

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25
3400 Klosterneuburg

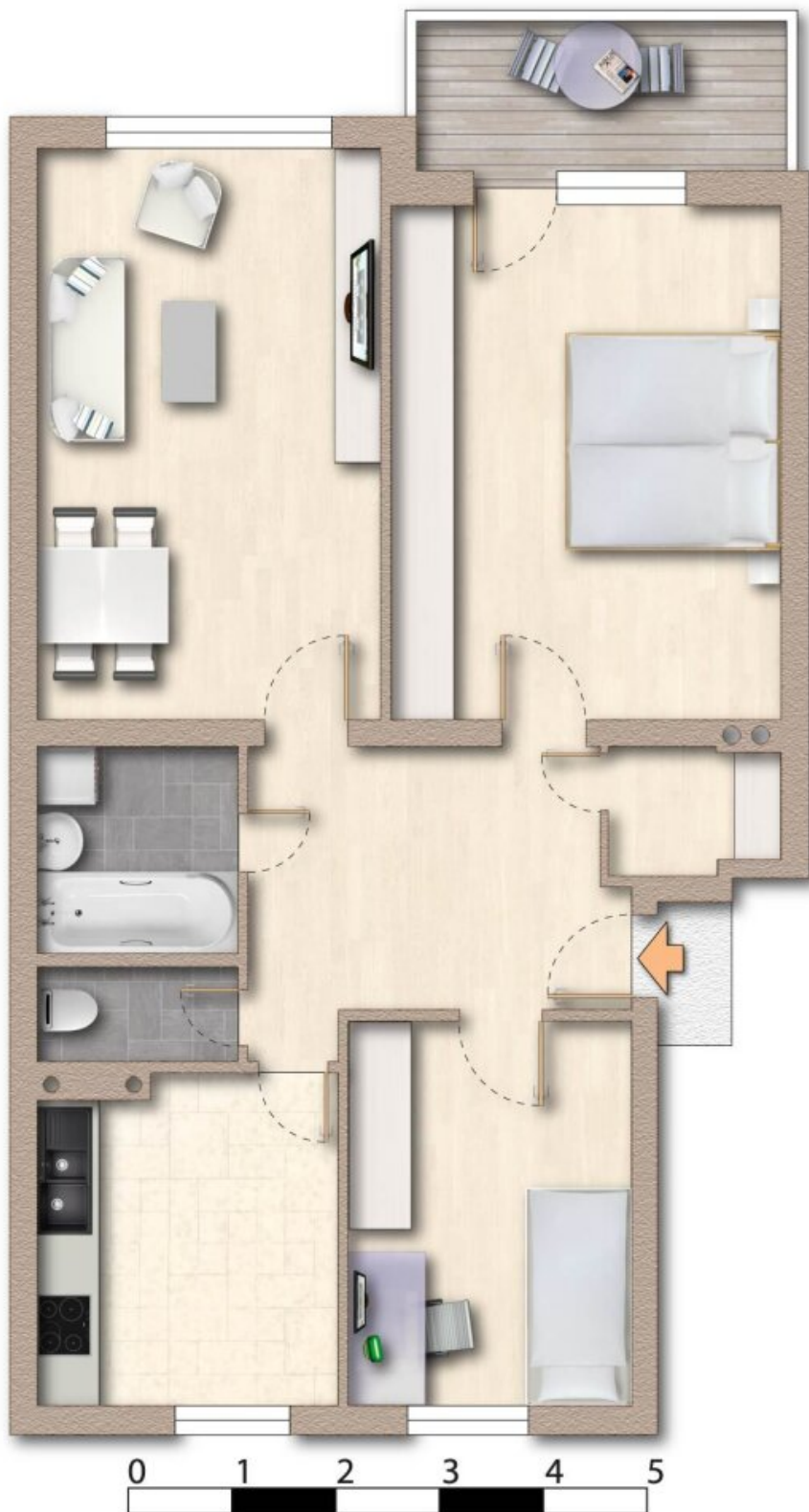
T +43 2243 21406











RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

RE/MAX

Objektbeschreibung

Familienleben braucht keinen komplizierten Grundriss. Sondern einen, der einfach funktioniert. Und dieser hier funktioniert ausgesprochen gut.

Auf rund 77 m² ist die Wohnung so organisiert, dass nahezu kein Platz für unnötige Wege verloren geht. Der großzügige Vorraum bildet den zentralen Mittelpunkt der Raumaufteilung: Von hier aus sind sämtliche Zimmer, die Küche, das Badezimmer, das separate WC und der Abstellraum direkt erreichbar. Kein Durchgangszimmer, keine langen Gänge, keine Umwege – stattdessen eine sternförmige Aufteilung, die Privatsphäre schafft und den Familienalltag spürbar erleichtert.

Das Wohnzimmer bildet den wohnlichen Mittelpunkt der Wohnung. Hell, freundlich und mit direktem Zugang zur rund 5 m² großen Loggia, die schnell zum Lieblingsplatz wird. Während Sie hier morgens die ersten Sonnenstrahlen genießen können, sorgt die Ausrichtung dafür, dass die intensive Mittagssonne angenehm draußen bleibt. Am Abend taucht die untergehende Sonne die Wohnung schließlich noch einmal in warmes Licht. Der Blick ins Grüne sorgt zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Für eine Jungfamilie finden hier Kinderzimmer und Schlafzimmer bequem Platz, ebenso eignet sich eines der Zimmer ideal als Homeoffice oder Gästezimmer. Genau diese Flexibilität macht den Grundriss so zeitlos.

Auch die Küche ist angenehm dimensioniert und vom Wohnbereich getrennt. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, das WC ist separat angeordnet und ein praktischer Abstellraum sorgt dafür, dass Dinge des Alltags dort verschwinden, wo sie hingehören.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sowie die Gasetagenheizung aus dem Jahr 2012 sorgen bereits für eine solide technische Basis.

Nicht nur die Wohnung selbst überzeugt – auch die Verkehrsanbindung gestaltet den Alltag besonders angenehm. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich quasi direkt vor der Haustüre, der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und sowohl Klosterneuburg als auch Wien sind bequem und rasch angebunden.

Besonders Familien werden die Umgebung lieben. Der beliebte Kierlinger Spielplatz und die Stegleiten liegen nur wenige Schritte entfernt. Im Winter verwandelt sich die Wiese in einen beliebten Rodelhang, während im Sommer die Kühe auf die Stegleiten zurückkehren und der Spaziergang beinahe wie ein kleiner Ausflug aufs Land wirkt. Genau solche Kleinigkeiten machen diese Wohngegend für viele Familien so besonders. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants befinden sich ebenfalls in angenehmer Nähe.

Ein eigenes Kellerabteil mit rund 5 m² ergänzt das Angebot. Zusätzlich stehen ein Fahrradraum, Kinderwagenraum sowie Geräte- und Abstellräume zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Vielleicht liegt genau darin die größte Stärke dieser Wohnung: Sie bietet keine unnötig komplizierte Raumfolge, sondern einen Grundriss, bei dem jede Tür genau dorthin führt, wo sie soll. Kurze Wege, separat begehbare Räume und eine Aufteilung, die im Alltag ebenso überzeugt wie auf dem Papier.

Sie möchte nicht mit außergewöhnlichen Extras beeindrucken, sondern mit einem durchdachten Grundriss, kurzen Wegen und einem Zuhause, das den Alltag einfach macht.

Neugierig geworden?

Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 259.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 30.09.2026: Statt € 490,-- bis Ende September kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at