

**Rohdiamant mit 300m2 Wohnfläche auf ca. 2580m2
Grundfläche in 3400 Klosterneuburg - Kierling!**



Objektnummer: 2142/22179

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wladimir Kolda Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	300,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	10
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 179,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Betriebskosten:	296,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

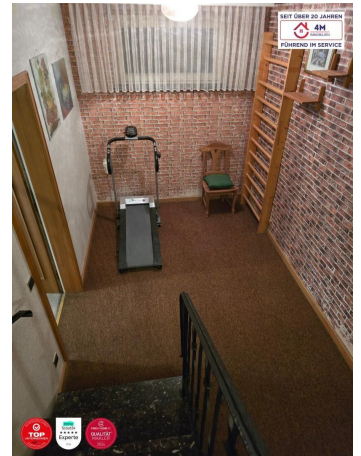
Ihr Ansprechpartner

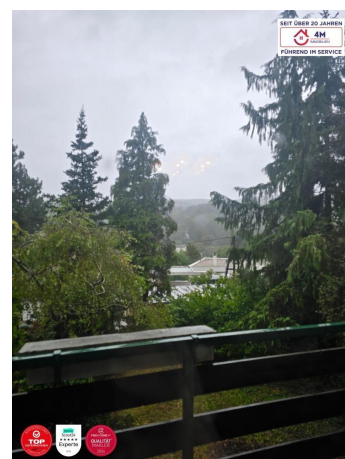
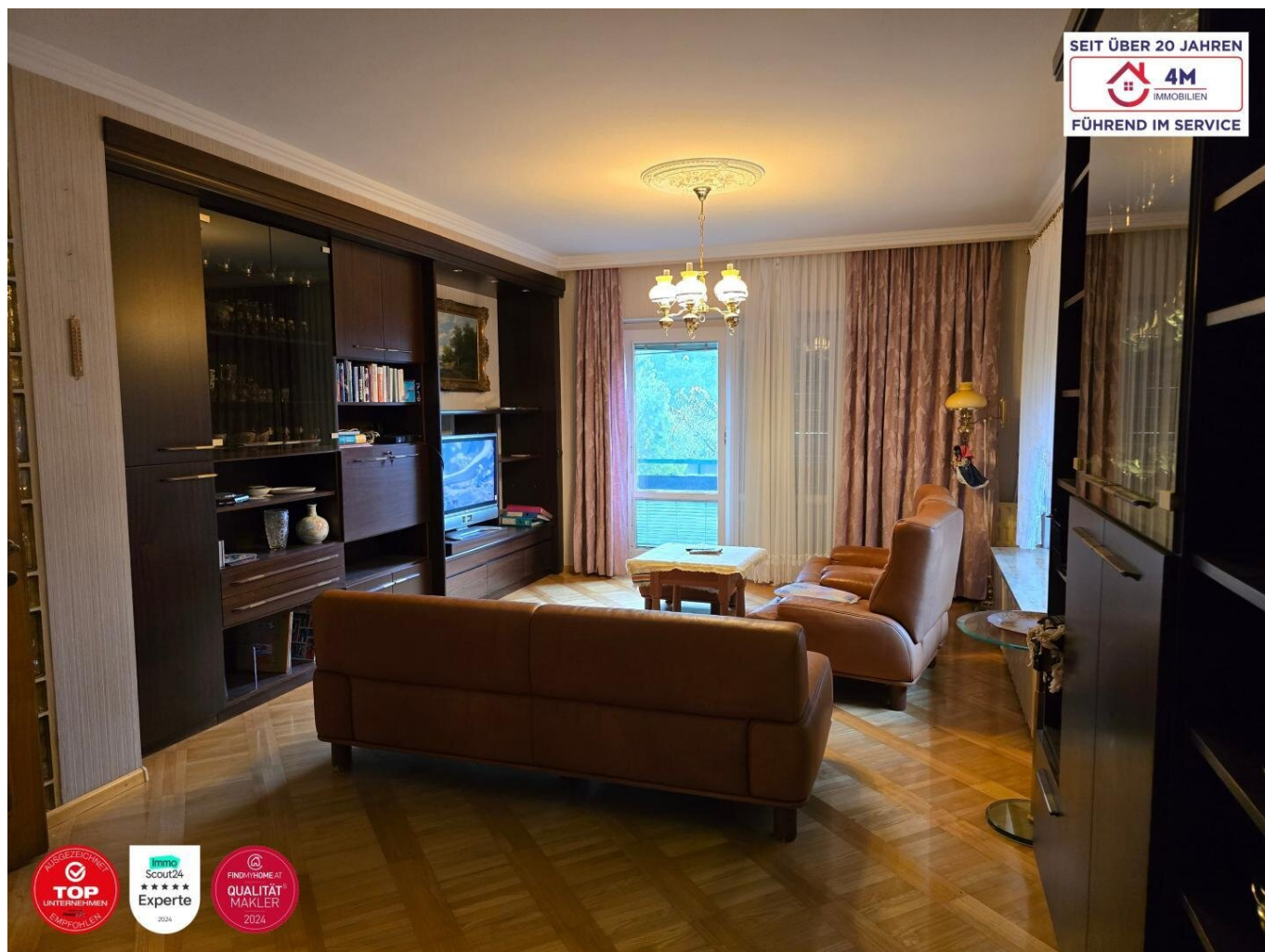


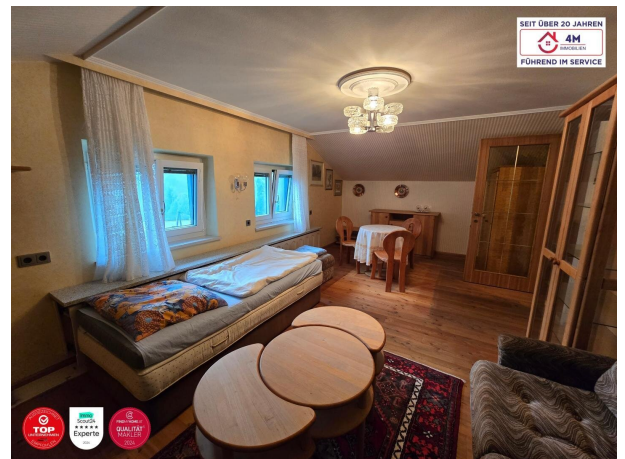
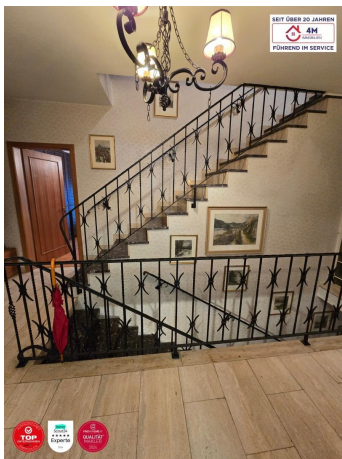
Sabrina Schmidt

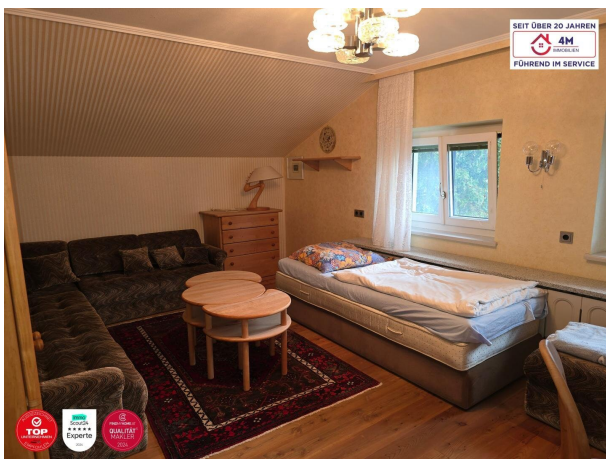
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99











Objektbeschreibung

Ein Rohdiamant, der geschliffen werden möchte!

Dieses traumhafte Grundstück in sonniger Lage in 3400 Klosterneuburg – Kierling bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 300 m² auf einem ca. 2.580 m² großen Grundstück in leichter Hanglage. Zur Ausstattung gehören eine Doppelgarage, eine separate Werkstatt, ein Outdoor-Pool und eine Sauna.

Das Haus erstreckt sich über 3 Ebenen und verfügt über 5 geräumige Schlafzimmer, 2 Badezimmer, einen großzügigen Essbereich, eine große Küche, ein Wohnzimmer mit Kamin sowie einen separaten Bereich für die Waschmaschine. Das Anwesen bietet außergewöhnliches Potenzial und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten!

Erbaut im Jahr 1976, wurde das Haus bereits von zwei Vorbesitzern genutzt. Es liegt ruhig in einer Sackgasse, umgeben von Wäldern, ohne jeglichen Straßenlärm. Die Ziegelmassivbauweise und der großzügige Grundriss verleihen dem Haus zusätzliche Wertigkeit.

Die Gemeindekosten in Klosterneuburg betragen aktuell 296,99 Euro pro Quartal und umfassen die Wasserbezugsgebühr, die Kanalbenutzungsgebühr sowie die Abfallwirtschaftsabgabe.

Ein einzigartiges Anwesen in einer herrlichen, naturverbundenen Lage und dennoch Zentrumsnah!

Klosterneuburg-Kierling bietet eine gute öffentliche Anbindung nach Wien sowie eine solide lokale Infrastruktur.

Bahn: Der Bahnhof Klosterneuburg-Kierling ist an das Netz der S-Bahn angebunden. Die S40 verkehrt regelmäßig zwischen Klosterneuburg und Wien Franz-Josefs-Bahnhof, von wo aus es Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahnen und Straßenbahnen gibt. Die Fahrzeit nach Wien beträgt etwa 15-25 Minuten.

Bus: Mehrere Buslinien verbinden Klosterneuburg-Kierling direkt mit Wien. Beispielsweise fährt die Linie 239 regelmäßig Richtung Heiligenstadt (U4), von wo aus man schnell ins Stadtzentrum gelangt.

Auto: Mit dem Auto erreicht man Wien über die B14 und B227 in etwa 20 - 25 Minuten, je nach Verkehrslage.

Schulen: Klosterneuburg bietet eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen. Dazu gehören mehrere

Volksschulen, eine Mittelschule sowie das renommierte Bundesgymnasium Klosterneuburg. Für jüngere Kinder gibt es Kindergärten. Zusätzlich sind mehrere Privatschulen in der Region vorhanden. Weiterführende und spezialisierte Schulen, wie internationale Schulen, sind in Wien gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten: In Klosterneuburg-Kierling gibt es eine gute Grundversorgung. Supermärkte wie Billa, Hofer und Spar befinden sich in der Nähe. Darüber hinaus gibt es in Klosterneuburg ein Einkaufszentrum, das City Center mit weiteren Geschäften, Apotheken und Drogeriemärkten. Für größere Shoppingtouren ist das Shopping Center Nord in Wien schnell erreichbar.

Ärzte und Apotheken: Klosterneuburg bietet eine gute medizinische Versorgung durch Allgemeinmediziner und Fachärzte. Zudem gibt es mehrere Apotheken in der Stadt.

Freizeit und Erholung: Klosterneuburg ist für seine Nähe zur Natur bekannt. Die Umgebung bietet zahlreiche Wanderwege und Erholungsgebiete. Zudem ist das Stift Klosterneuburg ein kulturelles Highlight. Für sportliche Aktivitäten stehen ein Schwimmbad, Tennisplätze und Fitnessstudios zur Verfügung.

Kontakt:

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen per E-Mail zu.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Schmidt unter der Telefonnummer +43 660 141 16 77 oder per E-Mail unter schmidt@4m-immo.at zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <3.250m
Geldautomat <3.250m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <7.750m
Autobahnanschluss <4.750m
Bahnhof <2.750m
U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap