

Schöner Wohnen!



Terrasse

Objektnummer: 1201

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,30 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.090,00 €
Kaltmiete (netto)	926,98 €
Kaltmiete	1.072,15 €
Betriebskosten:	145,17 €
USt.:	17,85 €
Provisionsangabe:	

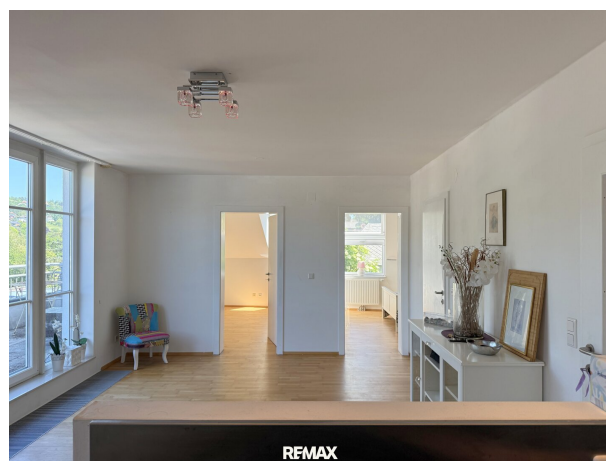
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

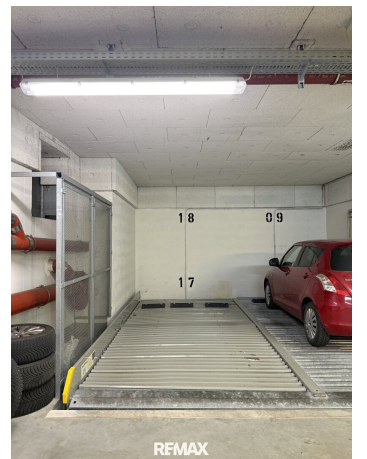
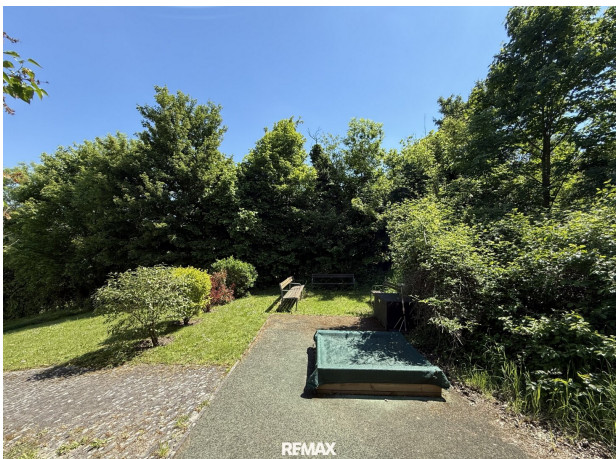


Doris Deutsch, MBA, akad. IM.















Objektbeschreibung

Mitten in Kierling, ganz nahe der IST Austria – und trotzdem ein kleines Stück über den Dingen.

Schon das Haus fällt auf. 2006 erbaut, schmiegt es sich als Terrassenhaus in den Hang und unterscheidet sich damit wohltuend von dem, was man sonst so kennt. Auf der dritten Ebene – selbstverständlich bequem mit dem Lift erreichbar – wartet eine Wohnung, die mit ihren rund 66 m² vielleicht nicht riesig ist, dafür aber ausgesprochen viel Charme mitbringt.

Vom Vorzimmer geht es direkt in den Wohnbereich – und hier zieht es den Blick fast automatisch nach draußen. Denn dem gesamten Wohnraum ist ein **fast 20 m² großer Balkon** vorgelagert. Bei 66 m² Wohnfläche ist das schon beinahe ein zusätzliches Zimmer unter freiem Himmel. Und noch dazu eines mit Aussicht: Über die Dächer hinweg blickt man auf die gegenüberliegenden Hänge und ins Grüne.

Ein schöner Platz für den ersten Kaffee am Morgen, ein gemütliches Frühstück am Wochenende oder ein Glas Wein am Abend. Und Platz genug gibt es hier tatsächlich – für einen großen Tisch ebenso wie für Pflanzen, Liegestuhl & Co.

Auch drinnen kann sich der Wohnbereich sehen lassen. Links befindet sich die offene Küche, elegant und gediegen ausgeführt, mit Siemens-Geräten und allem ausgestattet, was man im Alltag braucht. Und das ist hier durchaus wörtlich gemeint: Geschirr, Gläser und Küchenutensilien sind bereits vorhanden.

Große Glasflächen holen viel Tageslicht herein und machen die Wohnung trotz ihrer nordseitigen Ausrichtung ausgesprochen hell. Und was im ersten Moment vielleicht unspektakulär klingt, weiß man spätestens an richtig heißen Sommertagen zu schätzen: **Während draußen die Temperaturen Richtung 40 Grad klettern, bleibt es hier angenehm kühl.** Gemeinsam mit der erhöhten Lage im Terrassenhaus ergibt sich damit eine Kombination, die gerade im Hochsommer Gold wert ist – hell wohnen, ohne dass sich die Wohnung den ganzen Tag aufheizt.

Rechts vom Wohnbereich liegen zwei getrennt begehbare Zimmer mit jeweils rund 12 m². Keine Ballsäle – aber angenehm geschnitten und groß genug für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Auch von hier blickt man auf die umliegenden Gärten und ins Grüne.

Das Badezimmer bringt mit seiner Gestaltung ein wenig mediterranes Flair nach Kierling, verfügt über eine Badewanne und bietet auch der Waschmaschine ihren Platz. Das WC ist separat vom Vorzimmer aus begehbar.

Besonders praktisch: Die Wohnung wird teilmöbliert vermietet. Schränke und ein Doppelbett sind bereits vorhanden, die Küche ist ausgestattet – wer möchte, muss hier also nicht erst

wochenlang Möbelhäuser abklappern, sondern kann im Grunde ziemlich rasch einziehen und sich zuhause fühlen.

Auch das Auto bekommt seinen fixen Platz in der Garage.

Und die Lage? Zentraler könnte das tägliche Leben kaum sein. Der Bus hält praktisch vor der Tür, ein Supermarkt ist schnell erreicht und trotzdem bekommt man in der Wohnung vom Straßenverkehr erstaunlich wenig mit. Gleichzeitig beginnen rundherum jene Wege, für die Kierling so geschätzt wird: hinaus ins Grüne, eine Runde spazieren, laufen oder einfach ein bisschen den Kopf auslüften.

Eine charmante Wohnung für alle, die keine 150 m² brauchen, um schön zu wohnen – dafür aber fast 20 m² Balkon, viel Licht, einen wunderbaren Blick und ein Zuhause, in dem selbst der Hochsommer angenehm bleibt.

Neugierig? Ich freu mich schon auf eine Besichtigung mit Ihnen.

Der Preis: € 1.090,--

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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