

Wunderschönes großes Garten-/Waldgrundstück mit Villa aus 1898 in Ruhelage



Objektnummer: 9800-2

Eine Immobilie von BeFirst Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	1898
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	284,64 m²
Nutzfläche:	284,64 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Garten:	3.189,00 m²
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Sonstige Kosten:	132,50 €
Infos zu Preis:	

Gemeindeabgabe pro Monat € 132,50

Ihr Ansprechpartner

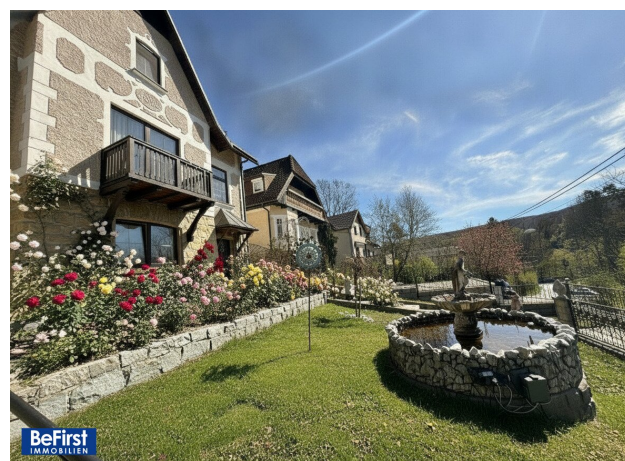


Barbara Karoline Preis

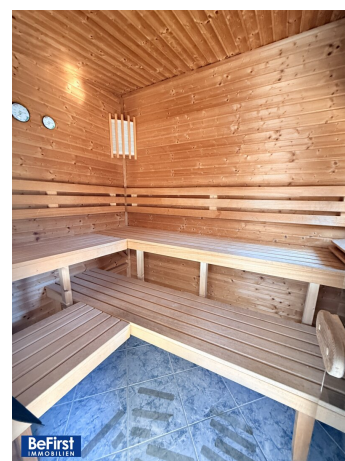
BeFirst Immobilien GmbH
Untere Weißgerberstraße 16/4
1030 Wien

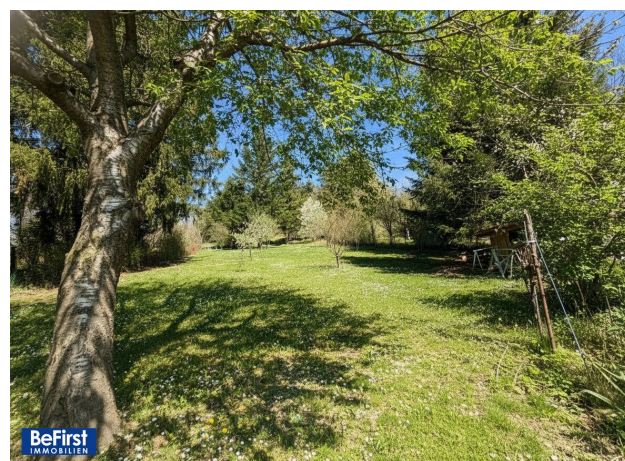
T +436769206640



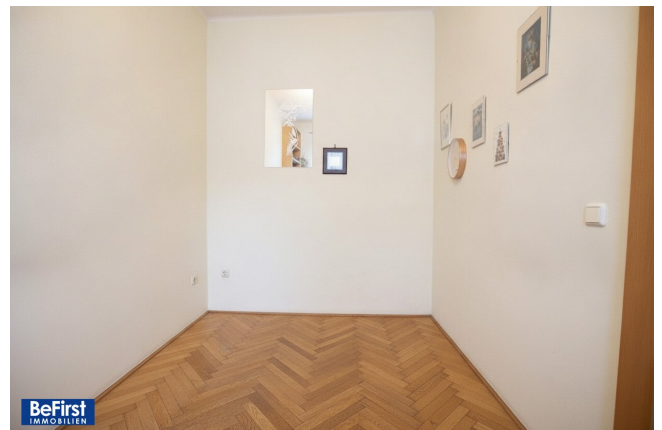


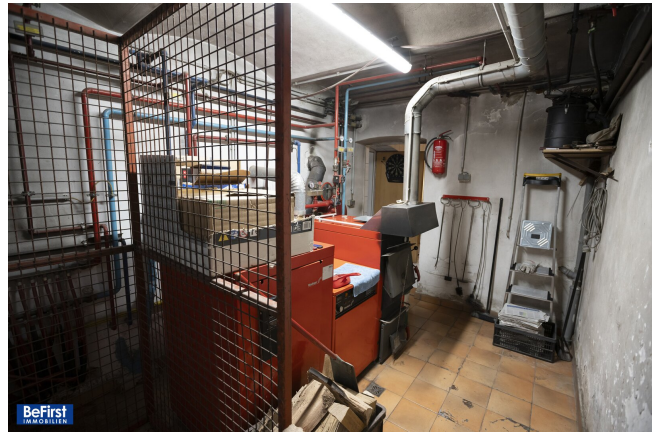










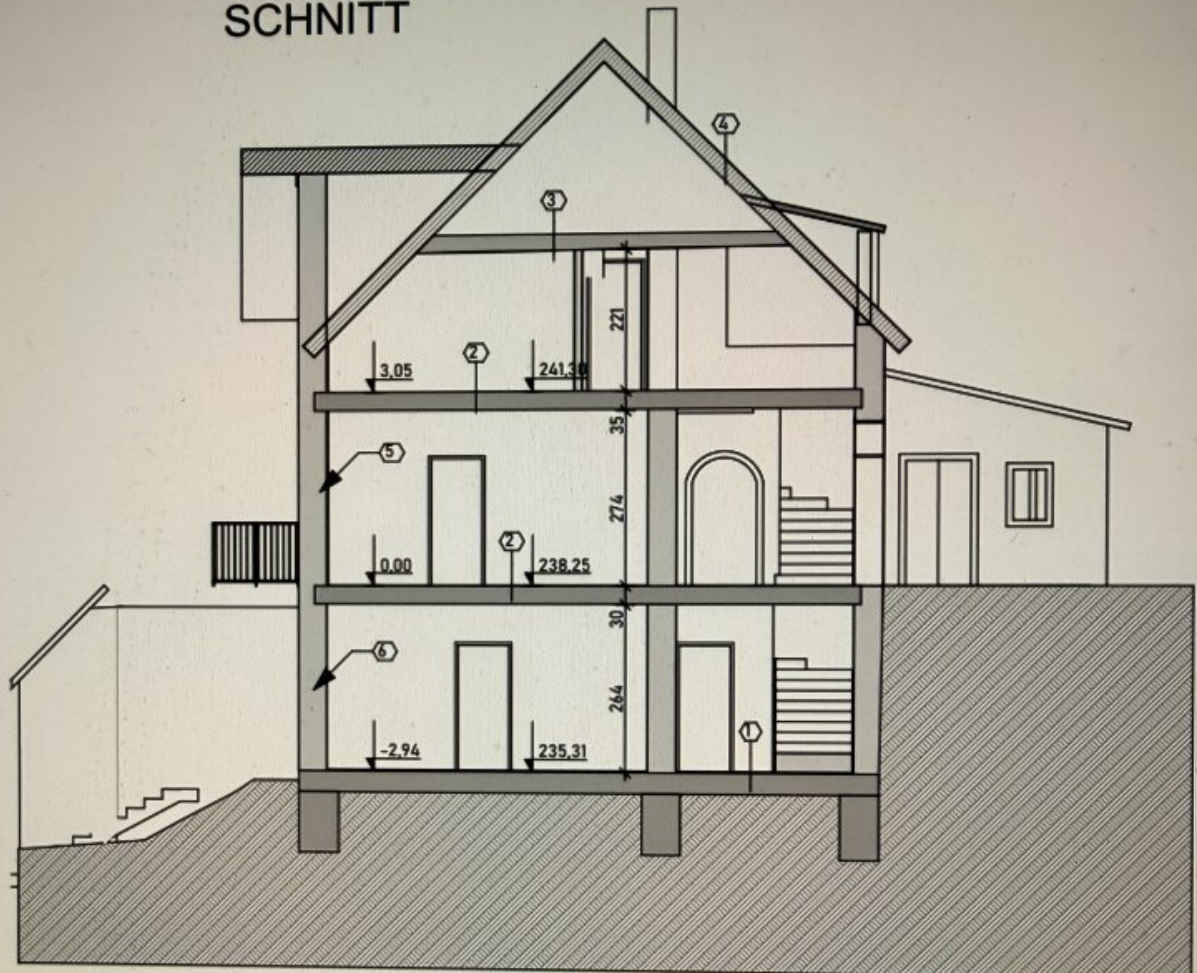






Schnitt

SCHNITT



Flächenaufstellung lt Plan:

Gesamtfläche:	6241 m ²	Wohnhaus Bruttogeschossflächen:	
GstkFl:	5916 m ²	Untergeschoß	90,65 m ²
Baufl.	302 m ²	Erdgeschoß	103,34 m ²
verbaute Fläche Haus	103,58 m ²	Dachgeschoß	90,65 m ²
Zubau Garage	77,52 m ²	-	
gesamt	181,10 m ²		

Eine Nachvermessung hat nicht stattgefunden, die Flächenangaben sind daher nicht vom SV gewährleistet.

2.18 Bestandsrechte und Belastungen

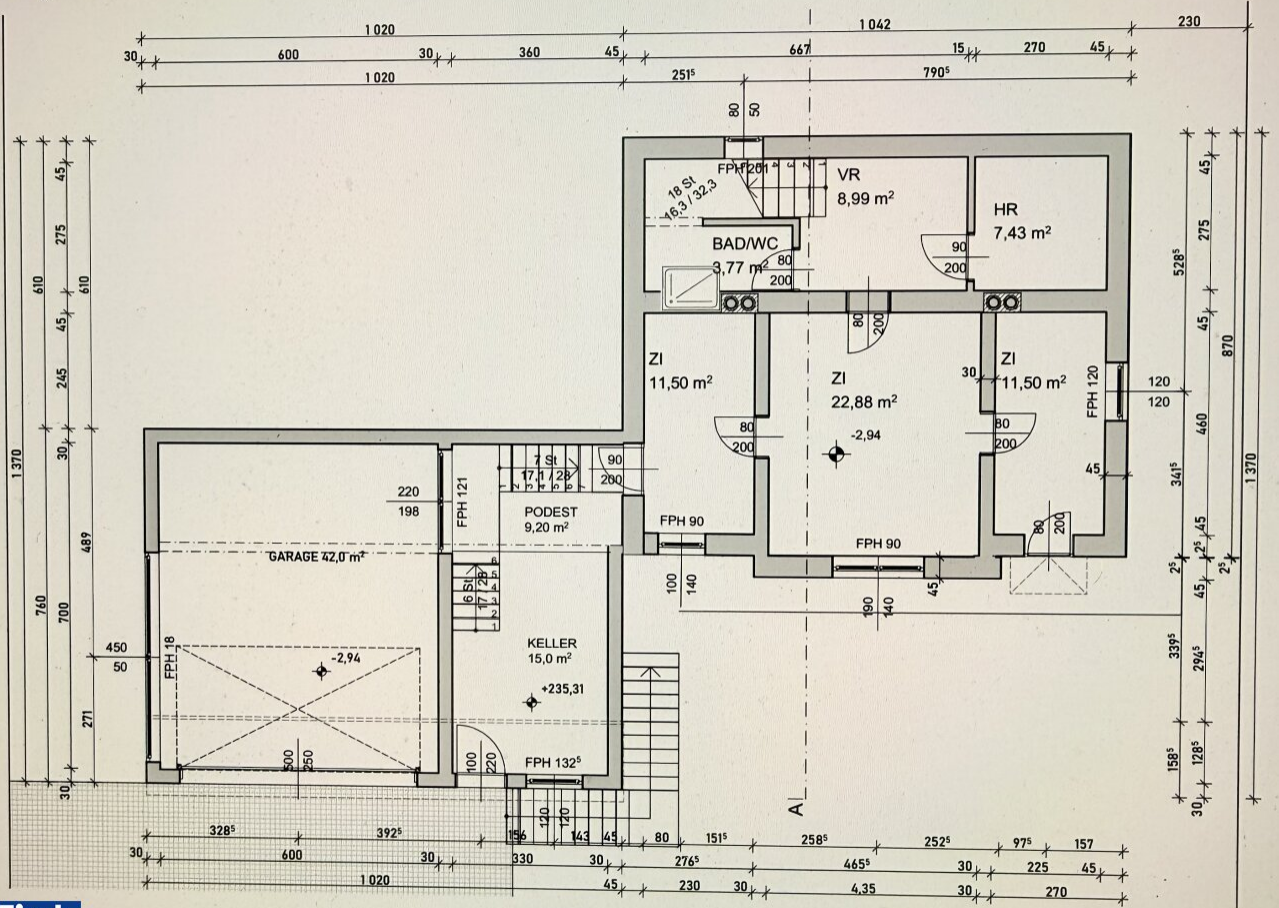
Zu den Rechten und Pflichten aus dem Grundbuch wird auf das Kapitel Grundbuchstand verwiesen.

Die Liegenschaft wird augenscheinlich selbst genutzt, nach Auskunft liegen keine Mietverträge oder Rechte vor.

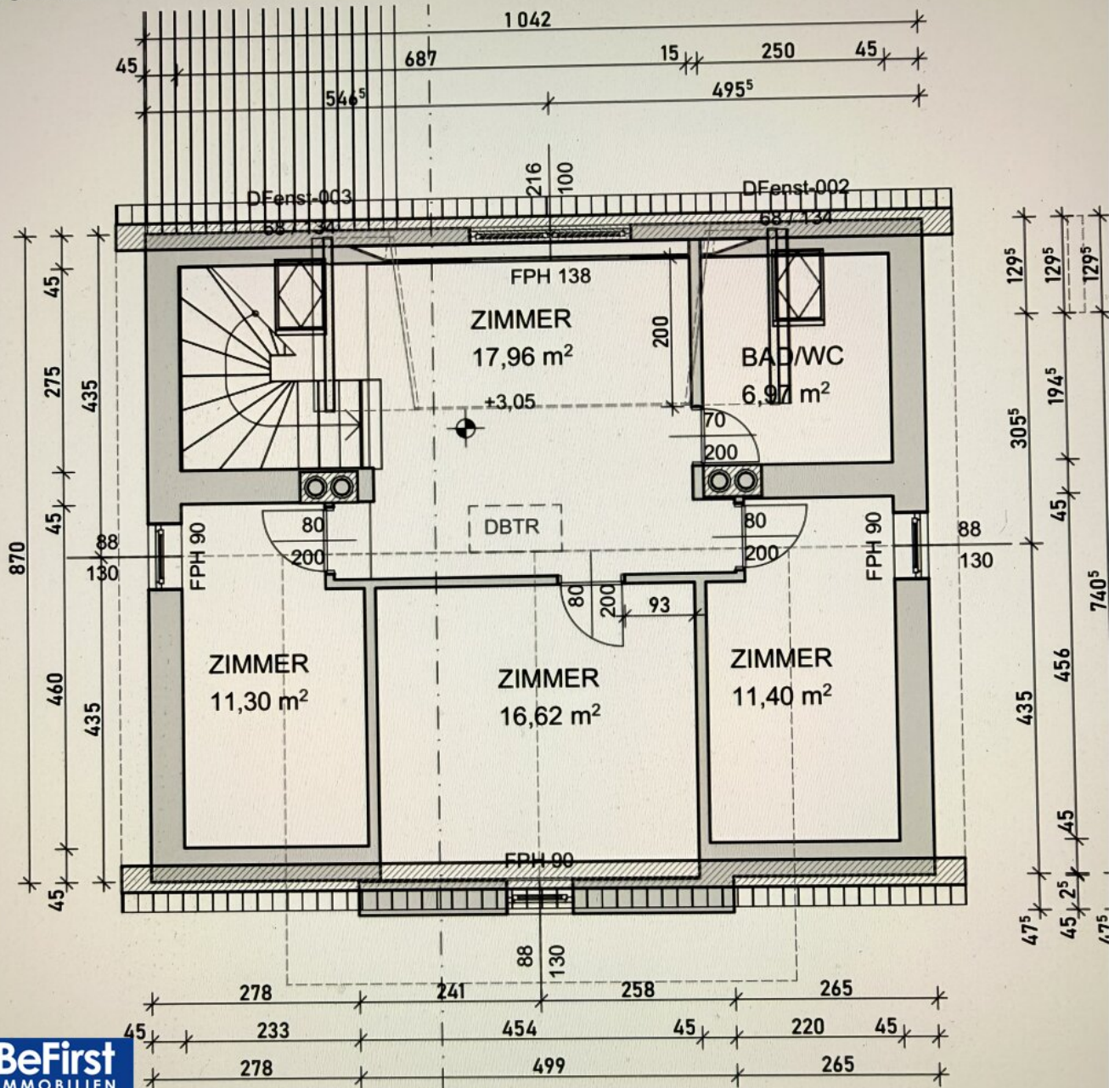
BeFirst
IMMOBILIEN

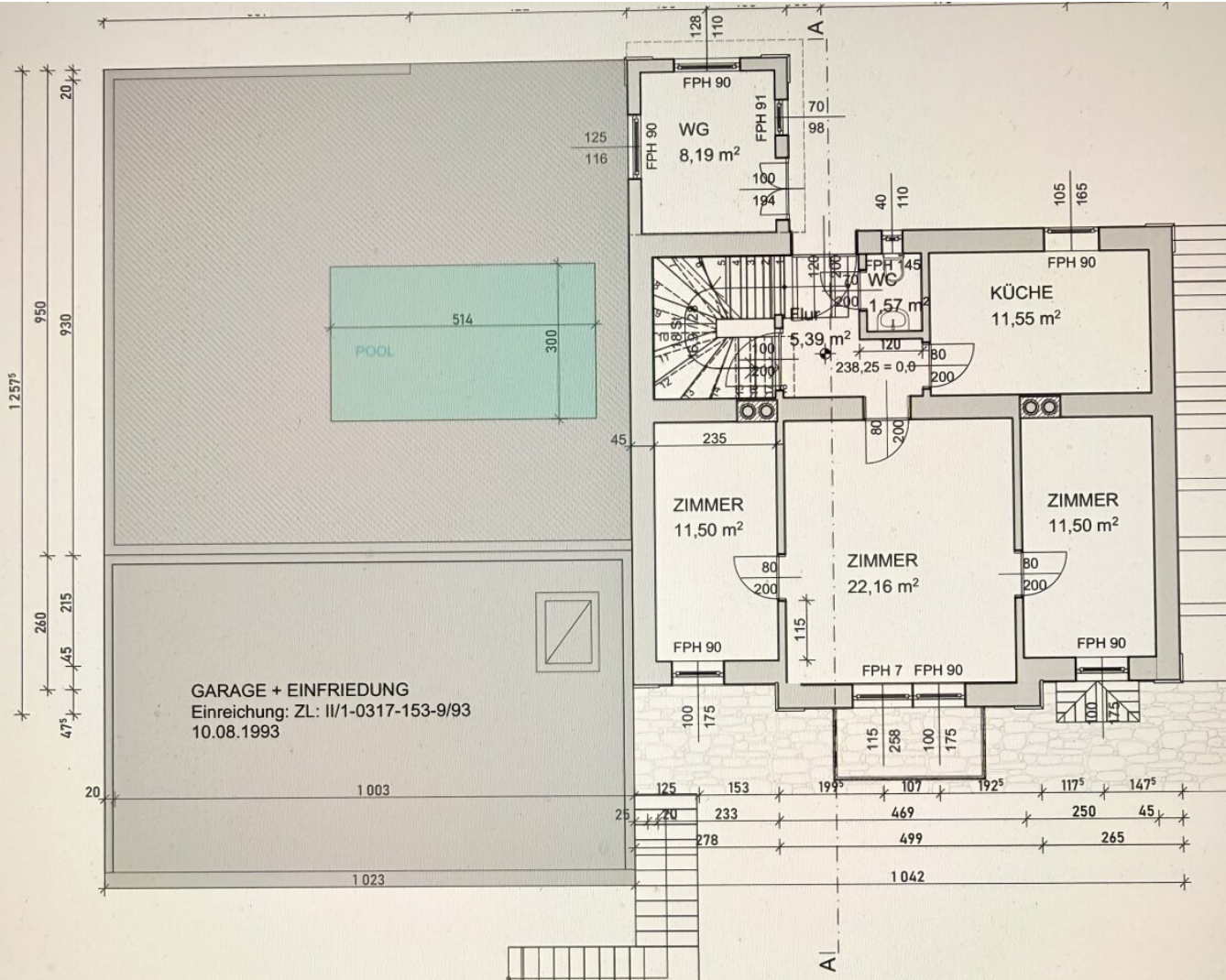
Die Liegenschaft wird ohne Bestandsrechte angenommen.

Erdgeschoß



Dachgeschoss





UNTERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Eine Oase der Natur bietet diese phantastische Liegenschaft in ruhiger Lage von Kierling/Grüntal. Neben einer zauberhaften Villa aus dem Jahr 1898 mit zwei separaten Wohneinheiten erstreckt sich das Grundstück (Hanglage) über eine Gartenfläche von knapp 3.200m² mit herrlichem Bestand an Obstbäumen und anschließendem Wald mit rd. 2.720m². Ein kleiner Fischteich, die Sauna ein Outdoor-Wirldpool und ein Pool lassen zudem keine Wünsche offen. Das Haus selbst ist in Ziegelmassivbau errichtet und in einem sehr guten und soliden Zustand, das Dachgeschoss ist voll ausgebaut. Auf drei Eben ergibt sich eine Wohnnutzfläche von rd. 285m². Die Räume selbst sind zum Großteil veränderbar, dh. die 9 Zimmer können teilweise zusammengelegt und somit vergrößert werden. Die Innengestaltung bedarf einer Modernisierung. Ebenso zählen eine Garage für 2 PKWs, ein Hobby-/Werkraum sowie ein entzückender Weinkeller zu dieser einzigartigen Immobilie.

Widmung Zu-/Neubau: Die Gesamtbebaubarkeit ist aktuell nicht ausgenutzt. Zur derzeit verbauten Fläche von 181m² gibt es ein Potential für den Bau eines zweiten Einfamilienhauses mit etwa der gleichen WNF.

Es bietet sich auf diesem großen Grundstück perfekt an, wenn mehrere Generationen benachbart, aber nicht im selben Haus wohnen wollen. Die Baulandfläche beträgt insgesamt mehr als 2.000m².

Lage: Die Liegenschaft in erholsamer Lage von Kierling bietet wunderbare Bedingung für Familien und Ruhesuchende. Dabei steht natürlich eine sehr gute Anbindung im öffentlichen wie auch im Individualverkehr zu Verfügung. So erreicht man fußläufig die nahegelegene Autobusstation 400, die auf direktem Weg nach Wien Heiligenstadt führt. Die Umgebung bietet zudem eine hervorragende Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, mehreren Schulen und Kindergärten. Für den täglichen Bedarf sorgen verschiedene Supermärkte und eine Bäckerei in der nahen Umgebung.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen sehr gerne telefonisch unter [0676 920 66 40](tel:06769206640) oder per Email an bp@befirst-immobilien.com zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <4.000m

Post <500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap