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

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Karoline Preis




















Rosengarten






OFF



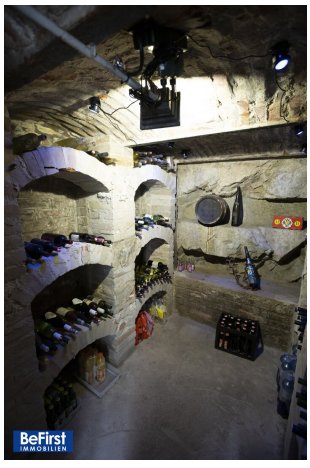


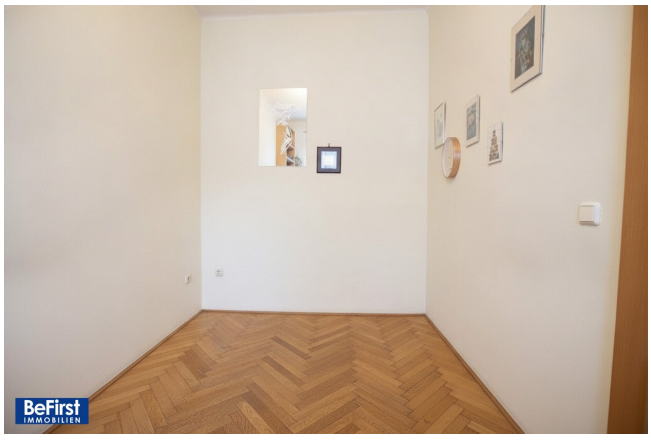




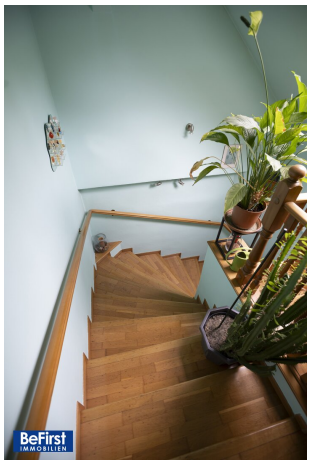


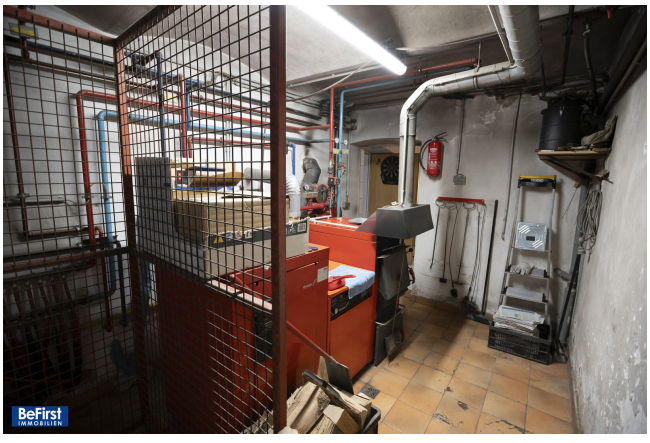

Kellerbar
Flaschen
Weinverkauf
Weinbau
DIRRY



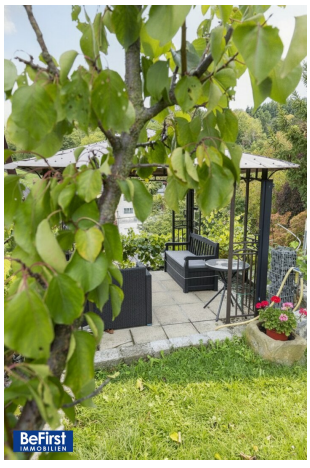








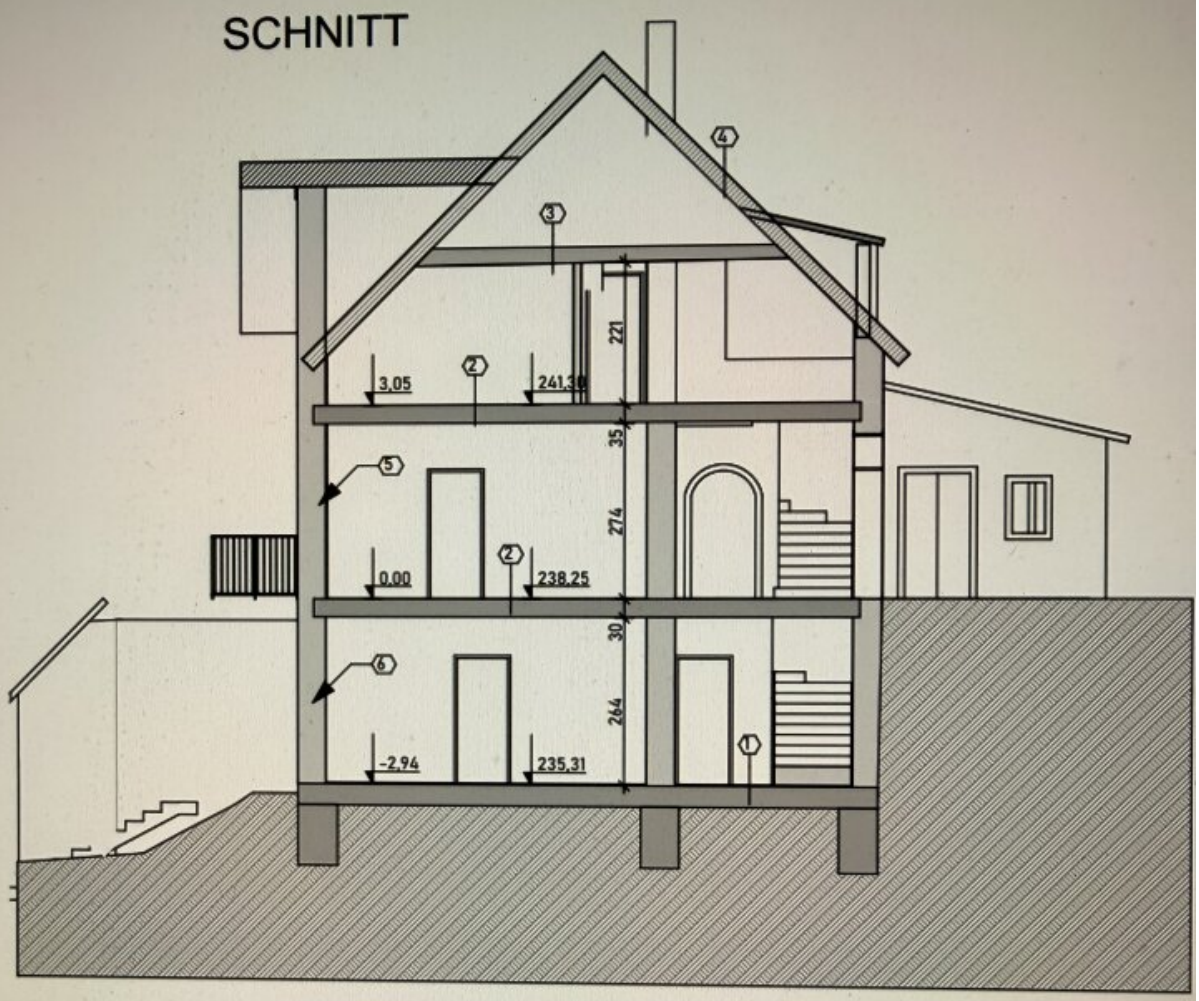







BeFirst
IMMOBILIEN

Schnitt



Flächenaufstellung lt Plan:

Gesamtfläche:	6241 m²	Wohnhaus Bruttogeschoßflächen:	
GstkFl:	5916 m²	Untergeschoß	90,65 m²
Baufl.	302 m²	Erdgeschoß	103,34 m²
verbaute Fläche Haus	103,58 m²	Dachgeschoß	90,65 m²
Zubau Garage	77,52 m²	-	
gesamt	181,10 m²		

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

2.18 Bestandsrechte und Belastungen

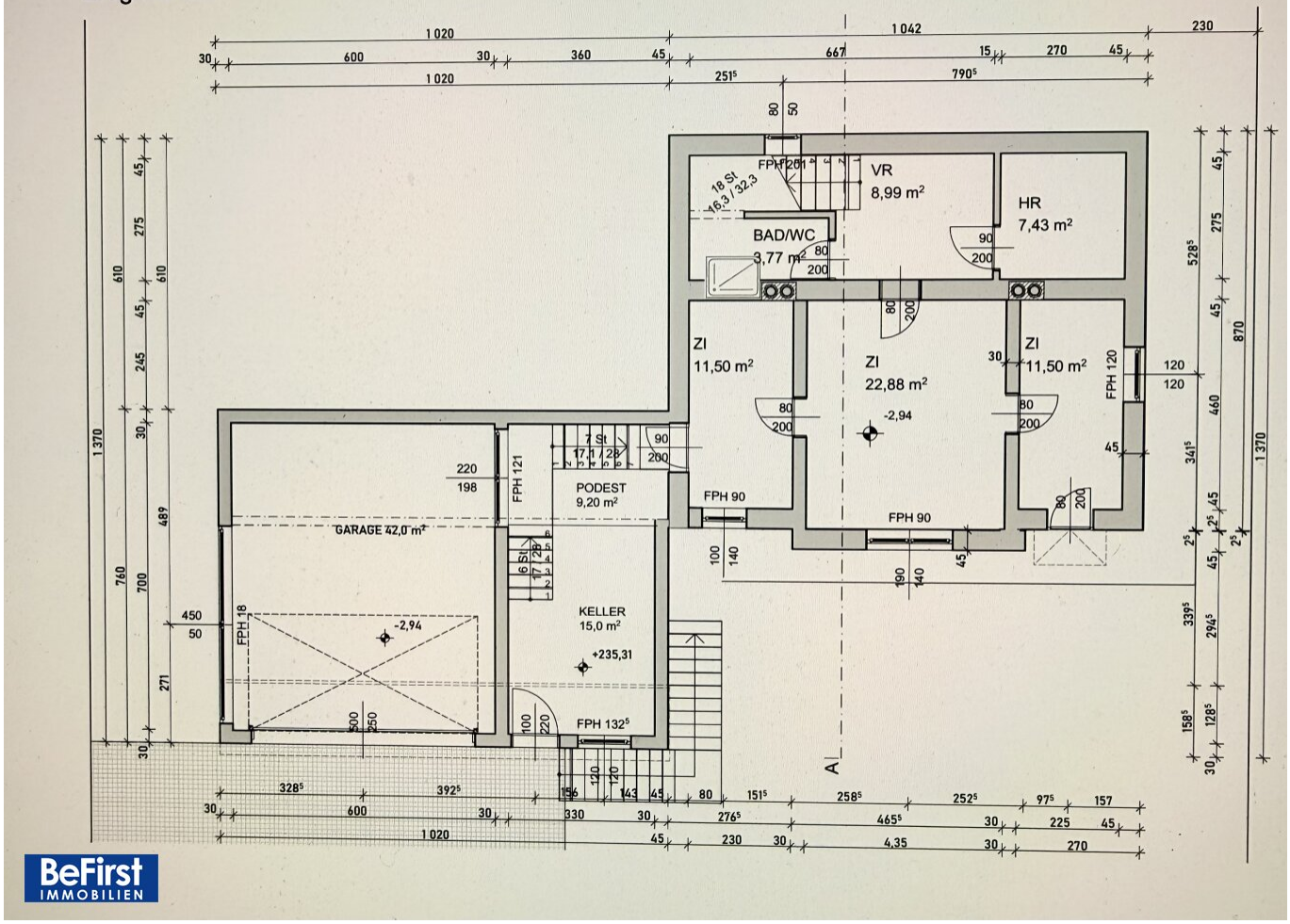
Zu den Rechten und Pflichten aus dem Grundbuch wird auf das Kapitel Grundbuchstand verwiesen.

Die Liegenschaft wird augenscheinlich selbst genützt, nach Auskunft liegen keine Mietverträge oder echte vor.

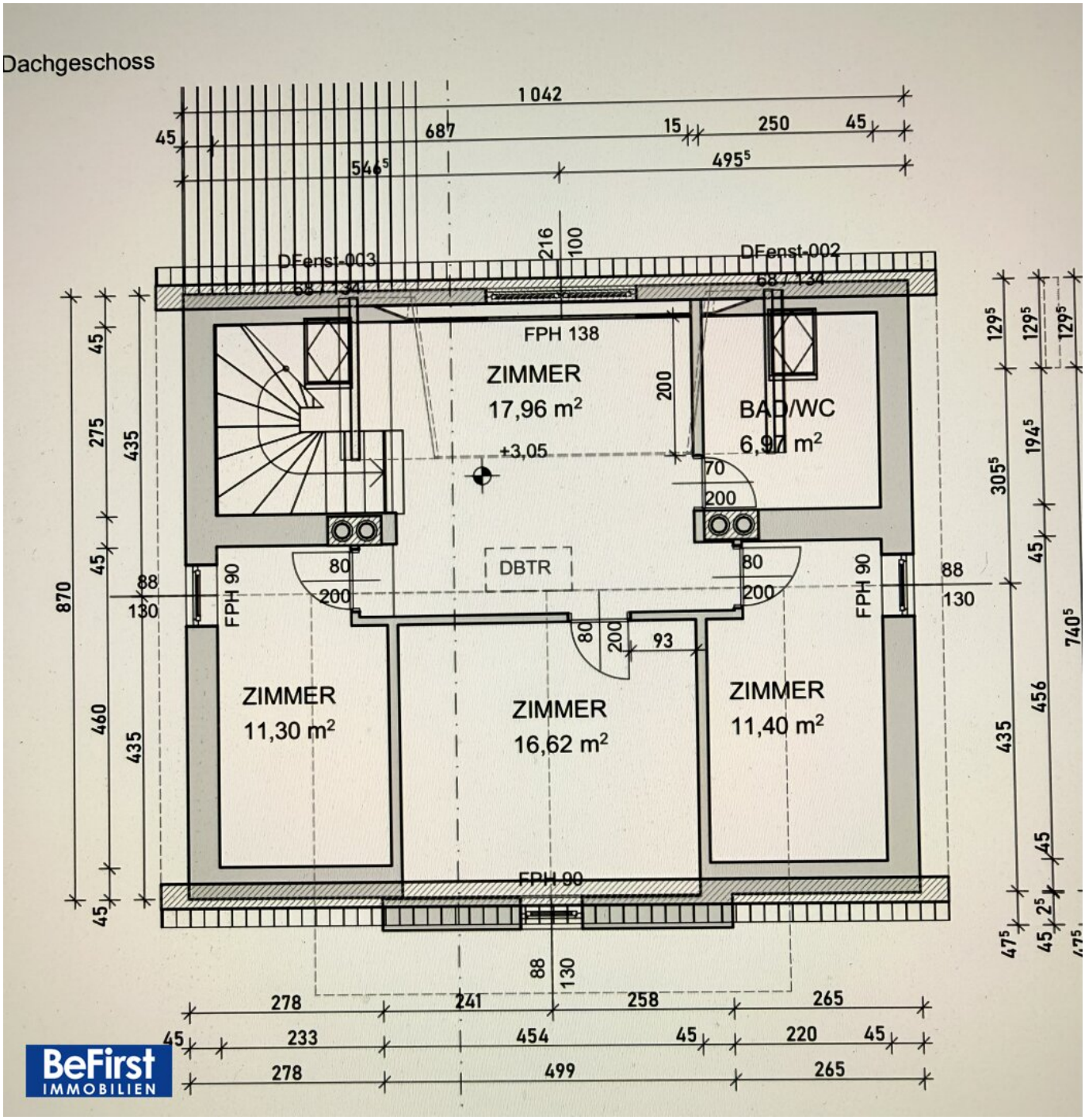
wird ohne Bestandsrechte angenommen.

BeFirst IMMOBILIEN

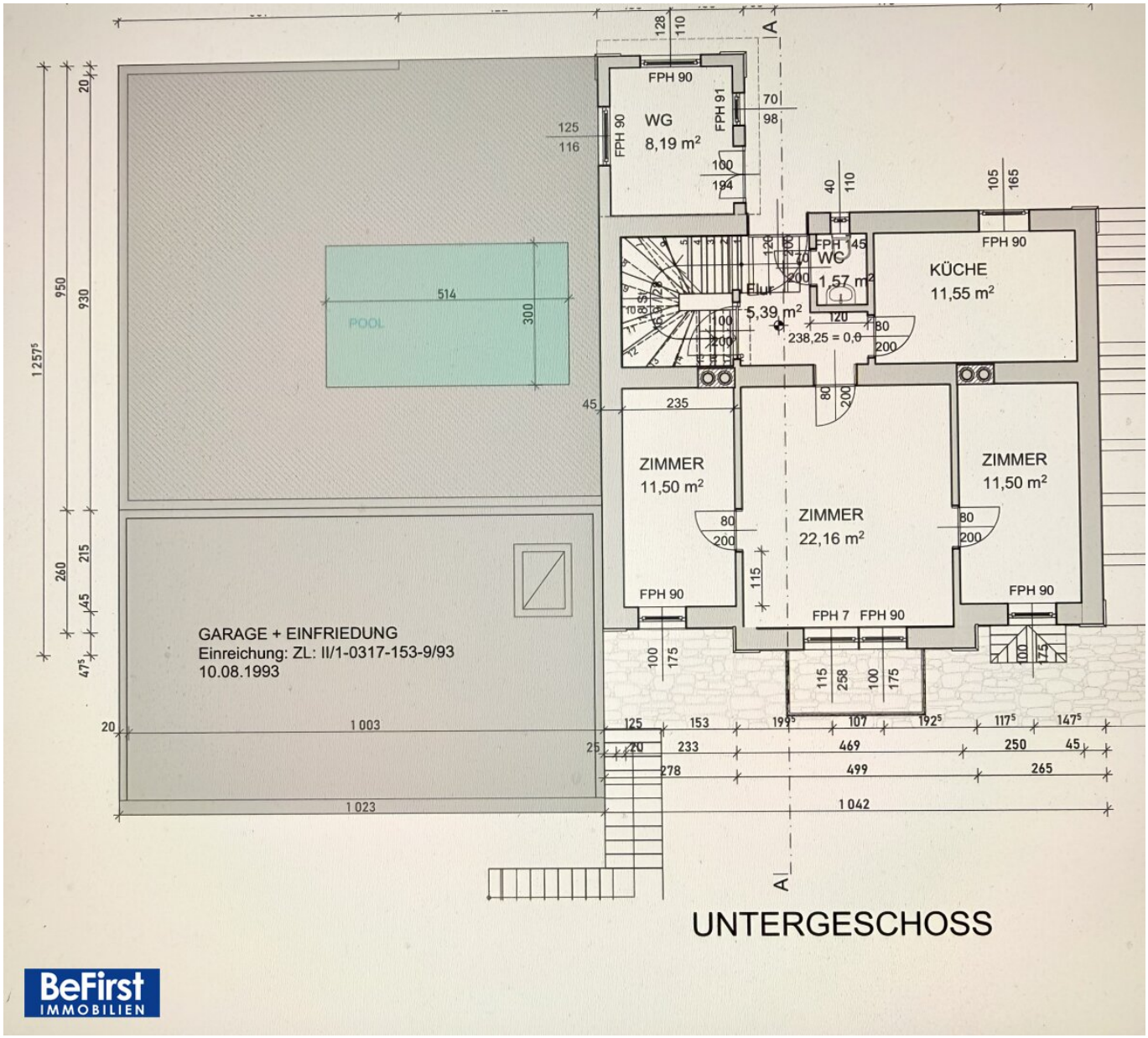
Erdgeschoß


VR
8,99 m²
HR
7,43 m²
BAD/WC
3,77 m²
ZI
11,50 m²
ZI
22,88 m²
ZI
11,50 m²
PODEST
9,20 m²
GARAGE 42,0 m²
KELLER
15,0 m²
FPH 90
FPH 90
FPH 121
FPH 18
FPH 132⁵
FPH 120
-2,94
-2,94
+235,31
A

Dachgeschoss



BeFirst IMMOBILIEN


WG
8,19 m²
FPH 90
FPH 91
WC
1,57 m²
Flur
5,39 m²
KÜCHE
11,55 m²
ZIMMER
11,50 m²
ZIMMER
22,16 m²
ZIMMER
11,50 m²
POOL
514
300
GARAGE + EINFRIEDUNG
Einreichung: ZL: II/1-0317-153-9/93
10.08.1993
1 003
1 023
1 042
238,25 = 0,0
A
A
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-Wirlpool 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 benachtbart, 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 oder per Email an bp@befirst-immobilien.com zur Verfügung.

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