Traumhafte Aussichten (2 Zimmer DG Wohnung)



Objektnummer: 18743

Eine Immobilie von hierwohnich Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kierlingerstraße 23
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1913
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,76 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	126,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,20
Kaufpreis:	229.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfram Wassermann

hierwohnich Immobilien GmbH
Wollzeile 17/22
1010 Wien

T +43 699 1965 3726

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





































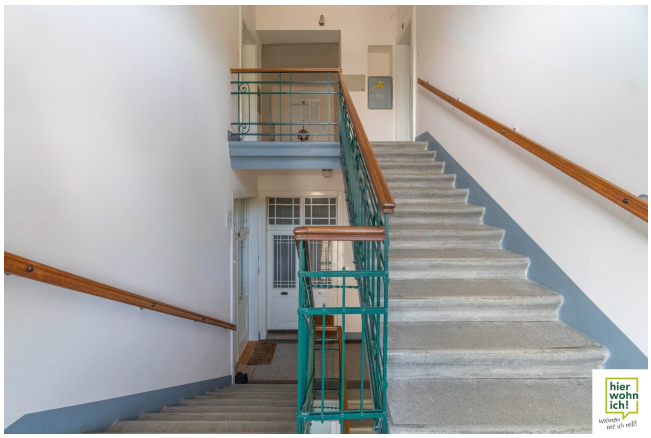








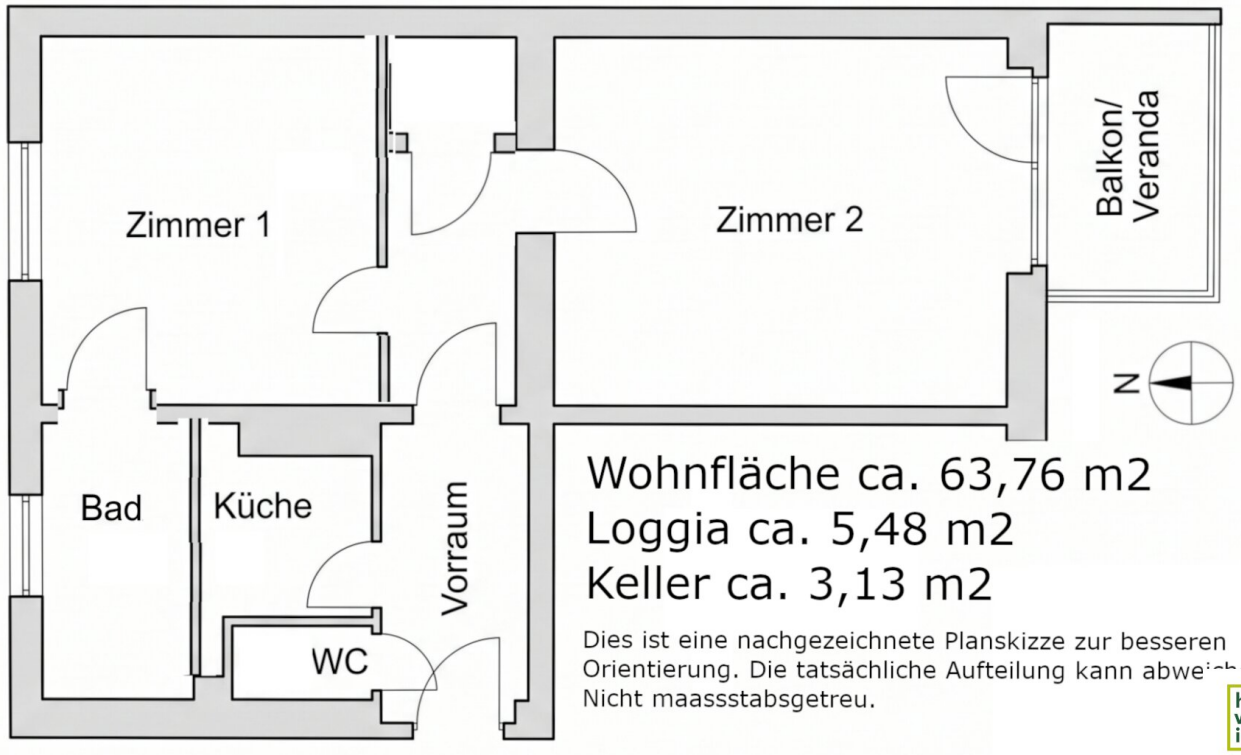












Wohnfläche ca. 63,76 m2
Loggia ca. 5,48 m2
Keller ca. 3,13 m2

Dies ist eine nachgezeichnete Planskizze zur besseren Orientierung. Die tatsächliche Aufteilung kann abweichen.
Nicht maassstabsgetreu.

Objektbeschreibung

Ruhig, sonnig und perfekt angebunden – Ihre 2-Zimmer-Traumwohnung mit Fernblick-Balkon nur 35 Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt!

Ihr neues Zuhause auf einen Blick

Suchen Sie den perfekten Rückzugsort, der urbanes Leben, Natur und absolute Privatsphäre vereint? Diese bezaubernde 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 3. Stock in der begehrten **Kierlinger Straße 23** bietet Ihnen genau das: Maximale Gemütlichkeit, lichtdurchflutete Räume und einen Panoramablick, der jeden Feierabend unvergesslich macht.

Die Highlights der Immobilie

- **Frühstücken mit Postkartenaussicht:** Das Herzstück der Wohnung ist der private Balkon. Mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle genießen Sie hier Ihren Morgenkaffee oder ein Glas Wein bei Sonnenuntergang – inklusive freiem Blick auf bewaldete Hügel.
- **Dachgeschoss-Idylle:** Keine Schritte von oben, viel natürliches Licht und eine ruhige Wohnatmosphäre im obersten Stockwerk.
- **Durchdachter Grundriss:**
    - Großzügiges, helles Wohnzimmer (nordseitig)
    - Gemütliches Schlafzimmer als ruhige Oase (südseitig)
    - Separierte, funktionale Küche
    - Badezimmer mit entspannender Badewanne
    - Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
    - Separates WC für maximalen Komfort
- **Erstklassige Zentrumslage:** In nur 350 Metern stehen Sie am belebten Stadtplatz von Klosterneuburg.

Lebensqualität vor der Haustür

Nahversorgung & Alltag: Alles für den täglichen Bedarf ist zu Fuß erreichbar: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Nachbarschaft. Nach einem kurzen Spaziergang laden gemütliche Heurige und exzellente Restaurants zum Verweilen ein.

Freizeit & Naturparadies: Egal ob Sport oder Entspannung – die Lage lässt keine Wünsche offen:

- Wandern und Biken im Naturpark Wienerwald direkt ab der Haustür
- Klettern im modernen Kletterzentrum oder Tennis spielen
- Sommertage im Strandbad Klosterneuburg oder ein Spaziergang durch den Aupark

Perfekte Anbindung nach Wien: Ideal für Pendler und Urbane: Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus & S-Bahn) erreichen Sie die Wiener Innenstadt in nur ca. 35 Minuten. Die Wiener Stadtgrenze liegt nur wenige Autominuten entfernt.

Eckdaten & Fakten

- **Objekttyp:** Dachgeschosswohnung (Eigentum)
- **Etage:** 3. Stock (ohne Lift – hält fit und garantiert beste Aussicht!)
- **Zimmer:** 2
- **Adresse:** Kierlinger Straße 23, 3400 Klosterneuburg
- **Besondere Ausstattungsmerkmale:** Balkon mit Grünblick, Badewanne, Abstellraum, separates WC

Ihr Weg zur Wunschimmobilie

Traumwohnungen in dieser Lage und mit diesem Ausblick sind in Klosterneuburg eine Seltenheit. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Diese Wohnung ist derzeit noch vermietet und bewohnt, der Mietvertrag endet 2027.

Haben Sie Fragen oder Interesse an dieser Wohnung? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

hierwohnich Immobilien GmbH, Kolingasse 1/6a, 1090 Wien

Ansprechpartner:

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: wassermann@hierwohnich.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <375m
Klinik <3.675m
Krankenhaus <475m

Kinder & Schulen
Schule <375m
Kindergarten <350m
Universität <3.825m
Höhere Schule <6.875m

Nahversorgung
Supermarkt <600m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <4.650m

Sonstige
Bank <350m
Geldautomat <350m
Post <775m
Polizei <700m

Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <5.325m
U-Bahn <7.375m
Bahnhof <725m
Autobahnanschluss <2.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap