

Garten & Holz: Nachhaltiges Leben im Einklang



Objektnummer: 80194

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maital
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,42 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	107,39 m ²
Keller:	35,42 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	540.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

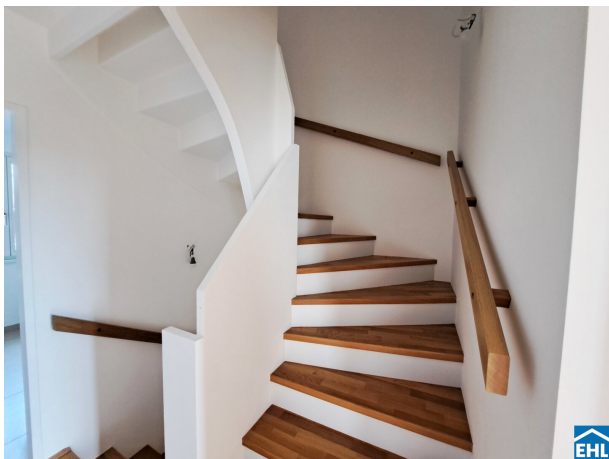


Anna Gasienica-Fronek

EHL Wohnen GmbH













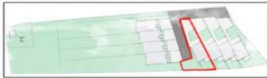
MAITAL 23

3400 Klosterneuburg

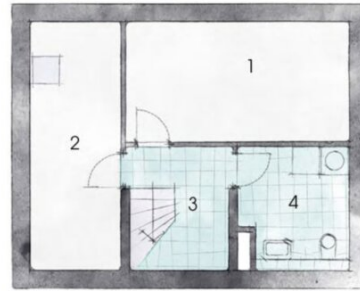
HAUS 4A

Nutzfläche	138.76 m ²
Terrasse	18.94 m ²
Balkon	7.68 m ²
Garten/Grünfläche	140.39 m ²
Stellplatz	28.01 m ²

KG	
1. AR	13.31 m ²
2. Technikraum	11.12 m ²
3. Flur	5.17 m ²
4. WC	5.78 m ²
EG	
5. Vorräum	3.77 m ²
6. Wohnküche	30.65 m ²
7. Terrasse 1	6.52 m ²
8. Zugang	12.42 m ²
9. Terrasse 2	10.53 m ²



Unverbindliche Plankopie, Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen, vorbehalten. Einrichtung ist illustrativ dargestellt und nicht Vertragsgegenstand



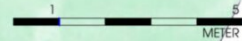
Kellergeschoss



Erdgeschoss



1:100





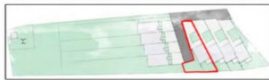
MAITAL 23

3400 Klosterneuburg

HAUS 4A

Nutzfläche	138.76 m ²
Terrasse	18.94 m ²
Balkon	7.68 m ²
Garten/Grünfläche	140.39 m ²
Stellplatz	28.01 m ²

1. OG	
1. Flur	2.21 m ²
2. Zimmer 1	11.04 m ²
3. Zimmer 2	14.54 m ²
4. Bad/WC	6.73 m ²
5. Balkon	7.68 m ²
2. OG	
6. Flur	2.29 m ²
7. Zimmer 3	11.34 m ²
8. Studio	13.98 m ²
9. Bad/WC	6.83 m ²



Unverbindliche Plankopie, Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen, vorbehalten. Einrichtung ist illustrativ dargestellt und nicht Vertragsgegenstand



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



1:100



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Klosterneuburg, gelegen in der wunderschönen Region Niederösterreichs. Die Reihenhäuser bieten Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Leben wünschen.

In zentrumsnaher Wohnlage mit Weitblick über die Landschaft befindet sich die moderne Wohnanlage mit 8 Reiheneinheiten von 106 m² bis 126 m² Wohnfläche exklusive Technikfläche. Bei diesem Projekt wurden zwei verschiedenen Haustypen geplant. Haustyp A besteht aus einem Unter-, einem Erd-, und zwei Obergeschossen. Alle Häuser verfügen über Balkone, Terrassen und Gartenanteile. Haustyp B gliedert sich in ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Auch die Freiflächen samt Gartenanteile sind diesen Häusern zugeteilt. Alle Häuser verfügen über einen Autostellplatz im Freien. Die Grundstücksanteile liegen zwischen 177 m² bis 512 m² pro Haus.

Die großzügige Raumaufteilung bietet Ihnen viel Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Ein helles und freundliches Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Auch im Obergeschoss werden Sie von den großzügigen Zimmern begeistert sein. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre Familie und können sich jederzeit zurückziehen, um Ruhe und Privatsphäre zu genießen. Die Badezimmer sind modern und stilvoll eingerichtet und bieten Ihnen eine Oase der Entspannung nach einem langen Tag.

Die Ausstattung der Häuser lässt ebenfalls keine Wünsche offen:

- Heizung: Luftwärmepumpe über die Fußbodenheizung
- Holz- Alufenster mit Isolierverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Klimaanlage mit Splitgeräten in allen Zimmern
- Echtholz- Parkettboden
- Großformatige Fliesen in den Bädern und WC's
- Hochwertige Sanitäreinrichtung
- Internet und Kabel-TV Anschlüsse
- Alarmanlage kann optional montiert werden

Nahe dem Ortszentrum Kierling und allen Einkaufsmöglichkeiten gelegen, schließen die

Grundstücke einerseits an unbebautes Grünland und das Ortszentrum Kierling an. Die Anlage befindet sich inmitten eines ruhigen und grünen Wohngebietes in Kierling, einem Stadtteil von Klosterneuburg, nur wenige Kilometer von der pulsierenden Hauptstadt Wien entfernt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, denn die nächste Bushaltestelle ist eigentlich direkt vor der Tür. Somit haben Sie eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und sind in kürzester Zeit im Stadtzentrum. Aber auch in unmittelbarer Nähe zur Immobilie finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm gestaltet. Ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten sowie ein Supermarkt befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können? Dann ist diese Immobilie in Kierling genau das Richtige für Sie. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu unterstützen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <500m

Krankenhaus <4.500m

Klinik <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <500m

Höhere Schule <9.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.250m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <8.250m

Bahnhof <3.750m

Autobahnanschluss <5.750m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap