

**Grüner Familientraum: 189 qm Nutzfläche. Wald. Garten.  
Ruhelage. Fixpreis € 530.000,-**



Haus und Garten

**Objektnummer: 3610\_6441**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Kierling
<b>Baujahr:</b>	ca. 1969
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	189,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 181,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,55
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Anette Mazanec**

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



















## Objektbeschreibung

Sie suchen für sich und/oder Ihren PartnerInn, bzw. Ihre Familie ein Einfamilienhaus? Ein bissl außerhalb, aber doch sehr nahe an Wien sollte es sein, umgeben von viel Grün, ruhig gelegen, geräumig, gemütlich, mit Garten und leistungsfähig. Wir haben dieses Haus für Sie gefunden! Am Waldrand fast Klosterneuburg (Kierling) gelegen, befindet sich das ca. 965 Quadratmeter große Grundstück. Ein Einfamilienhaus in gekuppelter Bauweise mit großem Garten. Direkt angrenzend ist ein Naturschutzgebiet. Ein Swimmingpool macht heiße Tage zum Genuss und die ebenfalls vorhandene Sauna wärmt Sie an kalten Tagen. Der große Wohnbereich in offener Gestaltungsweise und großen Fensterfronten lässt viel Tageslicht herein, inklusive herrlicher Aussicht in den schönen Garten. Das geräumige Haus, Baujahr 1969, bietet eine Wohnfläche von ca. 114m<sup>2</sup>. Zusätzlich gibt es einen großen und hellen Wohnraum im Erdgeschoss mit ca. 40m<sup>2</sup>, plus Nebenräume, Sauna und Garage. Der Zustand des Hauses ist einfach aber gepflegt, jedoch sind Adaptierungen noch notwendig, (die Therme entspricht nicht mehr dem neuesten Stand der Technik, sowie die thermische Sanierung des Hauses, die Bäder und Küche sind schon etwas in die Jahre gekommen..), um es für Sie perfekt zu machen!! Das Haus verfügt über eine gute und großzügige Raumaufteilung. Aktuell vorhanden: -statisches Gutachten -Prüfbefund und Dichtheitsüberprüfung Gas -Rauchfangkehrer Endbefund -Elektrobefund RAUMAUFTEILUNG ERDGESCHOSS ca. 57m<sup>2</sup> Der Eingangsbereich ist seitlich des Hauses und über eine Treppe gelangt man in den Wohnbereich (Erdgeschoss) und ersten Stock, (Obergeschoss). Im Sommer kann man auch über die Terrasse in den Wohnbereich gelangen. - Flur/Gang ca. 5m<sup>2</sup> - Wohn-Ess-Zimmer ca. 37m<sup>2</sup> - Küche ca. 9m<sup>2</sup> - Duschbad mit Waschbecken ca. 3m<sup>2</sup> - Abstellraum ca. 3m<sup>2</sup> - WC mit Waschbecken ca. 1m<sup>2</sup> - Süd-Terrasse ca. 20m<sup>2</sup> RAUMAUFTEILUNG OBERGESCHOSS ca. 57m<sup>2</sup> - Flur/Gang ca. 5m<sup>2</sup> - Zimmer ca. 21m<sup>2</sup> - Zimmer ca. 16m<sup>2</sup> - Zimmer ca. 9m<sup>2</sup> - einfaches Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken ca. 3m<sup>2</sup> - WC ca. 1m<sup>2</sup> - Abstellraum ca. 3m<sup>2</sup> - Balkon ca. 6m<sup>2</sup> RAUMAUFTEILUNG WOHN-KELLER ca. 75m<sup>2</sup> - Abstellraum ca. 4m<sup>2</sup> - Sauna ca. 9m<sup>2</sup> - Garage ca. 14m<sup>2</sup> - Wohnkeller ca. 40m<sup>2</sup> - Waschküche ca. 6m<sup>2</sup> BESONDERE HIGHLIGHTS UND - Eigengrund - wunderschöne und RUHIGE Lage - fast uneinsehbarer Garten mit angrenzendem Waldstück - super brauchbare Wohnräume im Kellergeschoss - sehr nah an Wien - Garage - Pool - Räume veränderbar - Sauna - großzügige Süd-Terrasse und Süd-Garten - sehr gute Raumaufteilung - schmaler KFZ Abstellplatz AUSSTATTUNGSMERKMALE - Kaminanschluss im Wohnzimmer - Heizung und Warmwasser kombiniert mit Gasbrennwertgerät - Fenster der Firma Josko von 2006- in gutem Zustand - Wärmedämmfilz DOMO 14cm auf Geschoßdecke verlegt von 2009 FLÄCHE LAUT GRUNDBUCHAUZUG GST- Fläche ca. 965m<sup>2</sup> Baufl. ca. 79m<sup>2</sup> Gärten ca. 886m<sup>2</sup> Abgaben/Vorschreibung im Quartal: ca. € 286,75 inkl. MwSt. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. NEBENKOSTEN Sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren für den Eigentumserwerb werden vom Käufer bezahlt. Dies sind insbesondere: • aktuelle Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis • Die Grundbucheintragungsgebühr beträgt 1,1% • Kosten für die Vergebührung und grundbücherliche Eintragung eines Hypothekendarlehens • Die Kosten der Vertragserrichtung

und grundbücherliche Durchführung ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG UND GRÄTZL  
Die Lage des Hauses am Waldrand bietet auch Natur-und Wanderliebhabern viele  
Möglichkeiten. Direkt vom Haus aus können Sie auf eine Wanderung durch den angrenzenden  
Wald aufbrechen, oder die umliegende Landschaft mit dem Fahrrad erkunden. Die ruhige und  
idyllische Lage bietet eine perfekte Möglichkeit, dem Alltag zu entfliehen und sich zu  
entspannen. Kierling Stegleiten • Bushaltestelle Linie 400 Falls Sie Fragen haben oder einen  
Beratungsterminwünschen, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Angaben

gemäß ge  
setzlichem  
Erfordernis

:  
H 18  
ei 1.  
zw0  
är k  
m W  
ebh/(  
edm<sup>2</sup>  
arfa)

:  
KI E  
as  
se  
H  
ei  
zw  
är  
m  
eb  
ed  
arf

:  
Fa2.  
kt 55  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi



zi  
en  
z: