

## Malibu Orange!



Balkon

**Objektnummer: 3100\_1020**

**Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Kierling
<b>Baujahr:</b>	ca. 1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

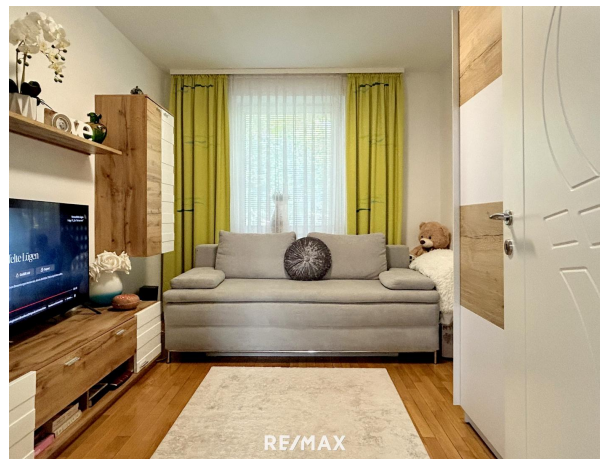
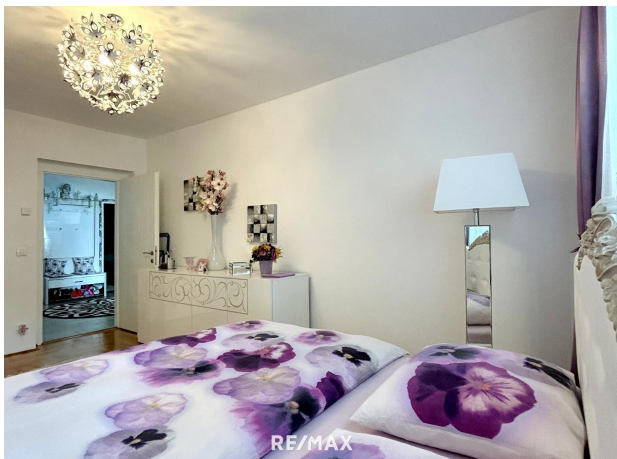
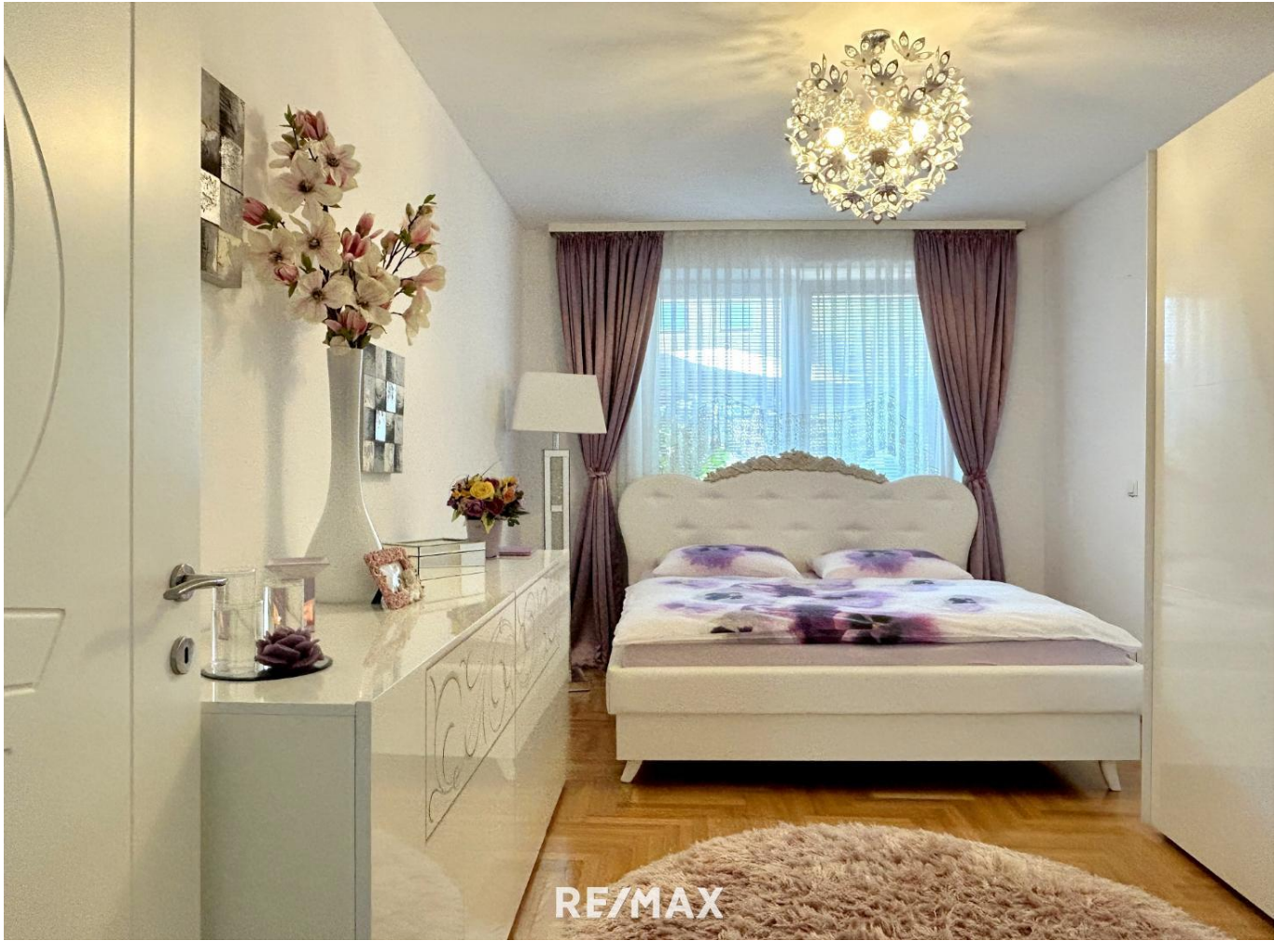
## Ihr Ansprechpartner

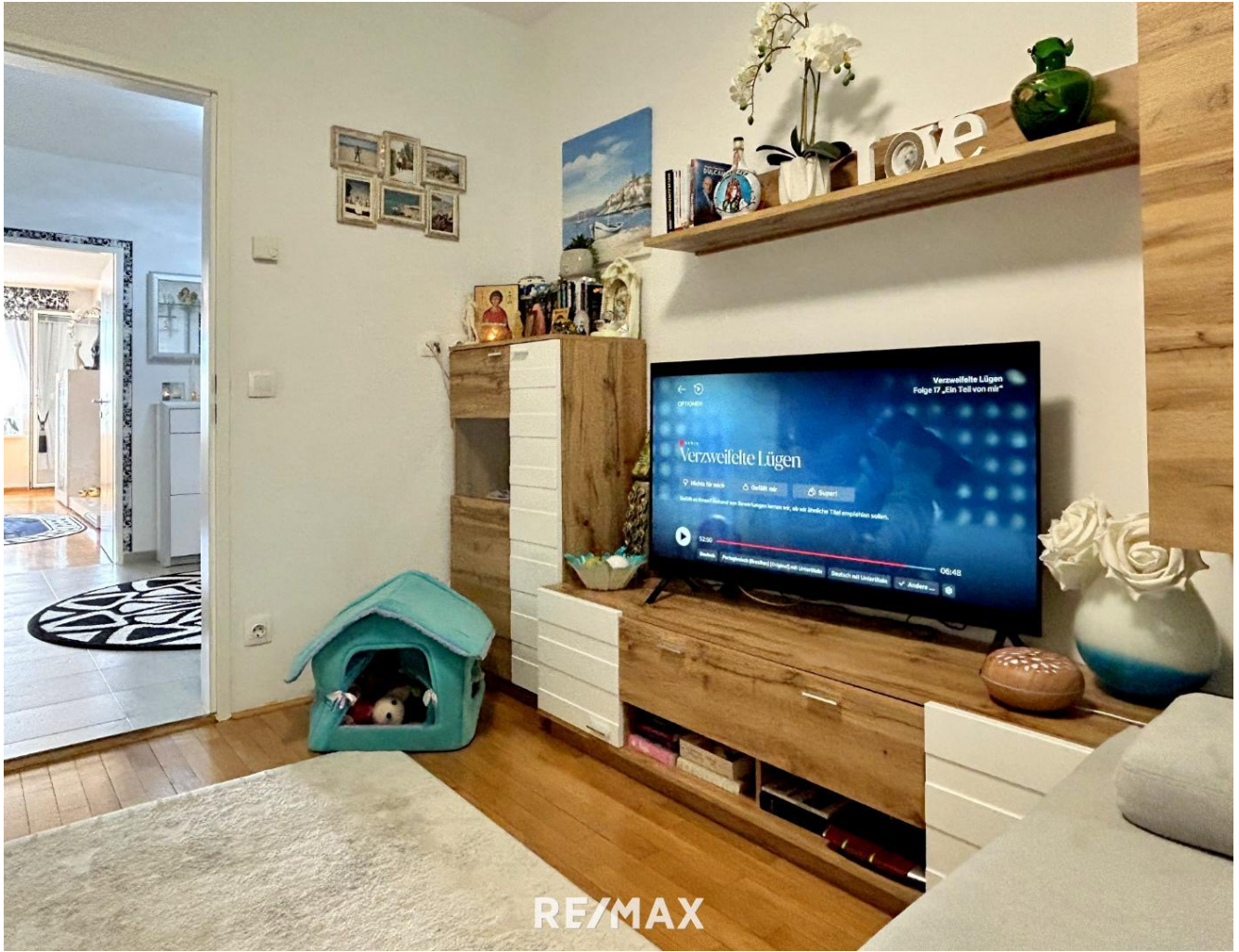


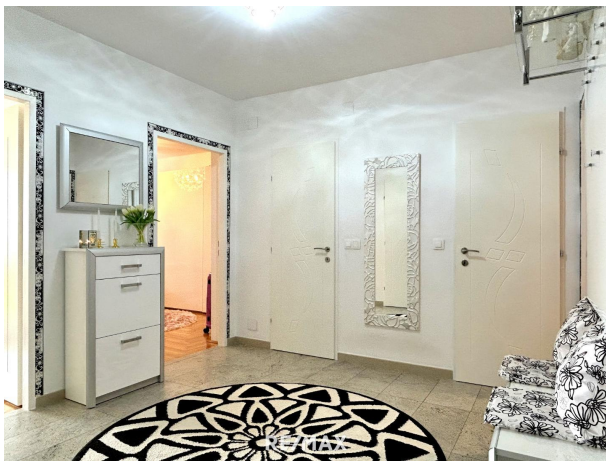
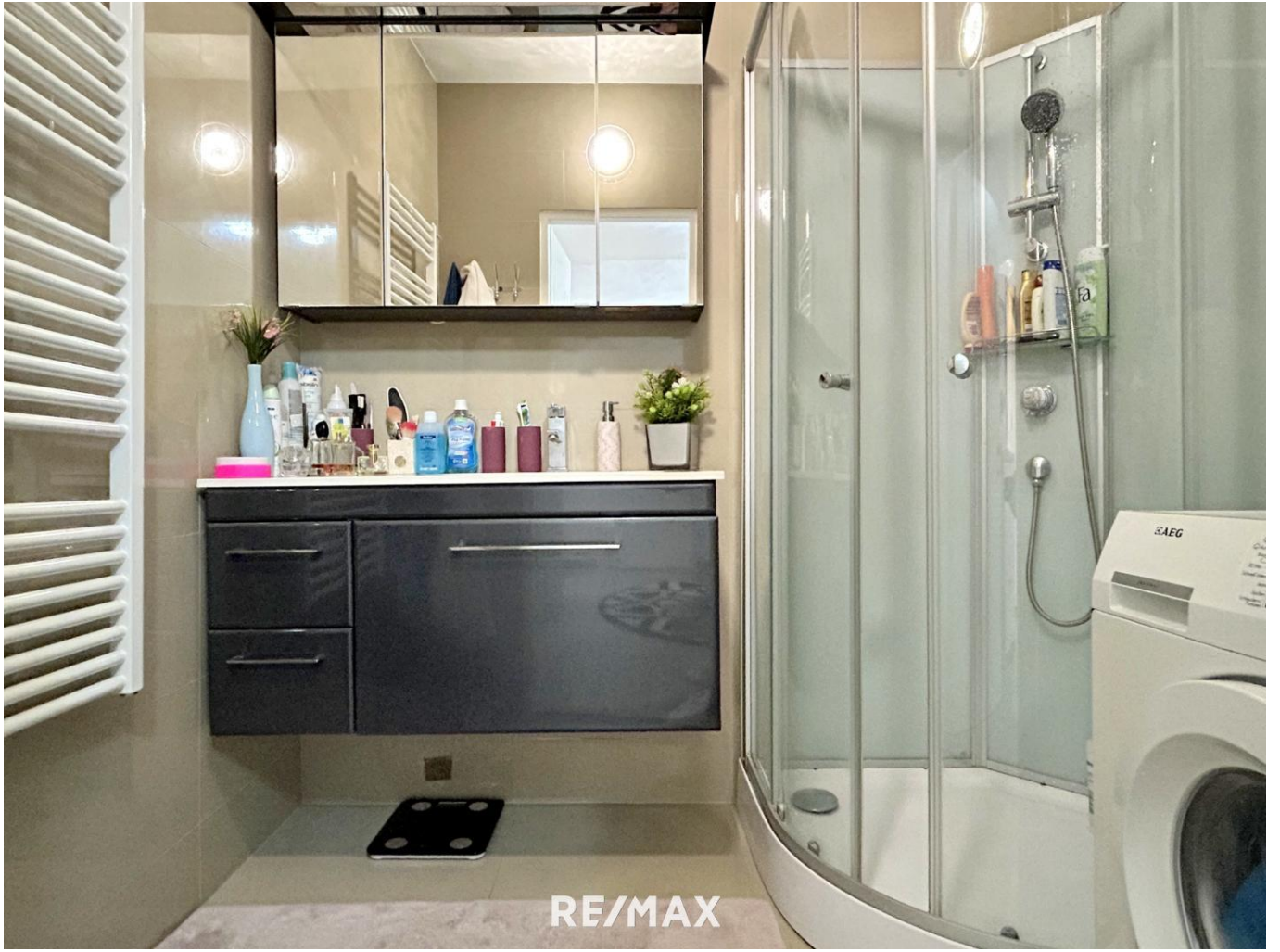
**Doris Deutsch**

RE/MAX Magic in Klosterneuburg  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg











## Objektbeschreibung

Nur wenige Bushaltestellen vom Klosterneuburger Zentrum entfernt, befindet sich diese charmante Wohnung im 2. Stock einer gepflegten Wohnhausanlage. Lift gibt es keinen, dafür eine umso schönere Wohnung mit einer noch schöneren Aussicht. Schon beim Eintreten fällt der extravagante Stil sofort ins Auge. Weiß Schwarz Grau und Silber dominieren den Eingangsbereich, klare Linien zentriert als Vorbereitung, sich im Home-Sweet-Home einfach fallen zu lassen. Rechterhand ein kleines Zimmer, der Blick in Nachbars Garten, ein Garten ohne Nachbarn. Die Westausrichtung markiert dieses Zimmer speziell am Nachmittag mit Highlighter. Nebenan die Küche. In tiefes Orange getaucht, glänzt sie nicht nur optisch. Der Marmorboden sehr speziell, die gesamte Einrichtung top gepflegt. Und auch gerätetechnisch auf einem sehr guten Stand. Abgestimmt jedenfalls auch der Esstisch, hier brauchen Sie sich keine Gedanken mehr dazu machen. Vis-a-vis zwei Zimmer, diesmal ostseitig ausgerichtet. Das größere davon das jetzige Wohnzimmer, der Parkettboden als wäre er neu. Und der überdachte Balkon, stellvertretend für jeden Kurzurlaub. Klein aber wirklich fein, mit dem Blick auf das gegenüberliegende Grün, das eigene Blumenmeer zu Füßen. Das Schlafzimmer begeistert ebenfalls mit der gleichen Ausrichtung, große Fensterflächen lassen die Morgensonne nach Belieben herein. Zentral gelegen erstrahlt das Badezimmer mit Dusche in makelloser Pflege und gut durchdachter Gestaltung, flankiert von einem separaten WC für zusätzlichen Komfort. Alles in Allem wirklich ein Top-Angebot, selbst die Beheizung mittels Strom sorgt für zukunftsträchtiges Wohlgefallen. Ein großes Kellerabteil, Platz für Fahrräder und der Bus quasi vor der Tür. Spazierengehen leicht gemacht, über die kleine Brücke, über den kleinen Bach, vorbei am Kinderspielplatz, gönnen Sie sich Ausflüge in alle Himmelsrichtungen. Ich freue mich jedenfalls Ihnen diese hübsche Wohnung persönlich zeigen zu dürfen und freue mich auf Ihren Anruf. Der Preis: € 339.000,--Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeverbrauch  
72.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

darf: a)

Klasse C

Heizwärmeverbrauch

darf:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus: Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen. Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020. Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)