

**Starte smart!**



VERKAUFT

**Objektnummer: 3100\_1030**

**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. 1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 44,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch**

RE/MAX Magic in Klosterneuburg  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Objektbeschreibung**

Diese ca. 55 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Stock eines renovierten Wohnbaues in Klosterneuburg-Kierling, verfügt über alles, was man sich für einen perfekten Start wünschen kann. Bereits das große Vorzimmer überrascht positiv – genug Platz für alles Wichtige und sogar ein bisschen mehr. Kein hektisches Hineinstolpern, sondern ein Entree, das seinem Namen Ehre macht, zumindest von der Größe her. Das Wohnzimmer freut sich über einen Zugang zum Westbalkon. Nicht groß, aber Gold wert in der warmen Jahreszeit. Einfach sich nach einem langen Tag hinzusetzen, einen coolen Drink zu nehmen und einfach den Kopf durchlüften zu lassen, das haben Sie vielen anderen dann voraus. Gleich daneben ein kleines Zimmer, nicht besonders groß, aber ein Bett geht sich schon aus darin. Getanzt wird ohnehin im Vorzimmer :-) Die Küche ist kompakt, aber gut durchdacht. Sie hat einen kleinen Essplatz, der genug Raum für ein gemütliches Frühstück oder ein schnelles Abendessen bietet. Und wenn du mal keine Lust hast zu kochen, kein Problem: Der Bus, der direkt vor der Tür hält, bringt dich im Handumdrehen überall hin. Das Badezimmer – getrennt vom WC - ist schlicht und funktional gehalten, beherbergt allerdings eine Badewanne, die sich als Pendant zum Balkon herausstellt. Diese wird nämlich im Winter der Burner, wenn man nach dem langen kalten Tag endlich nach Hause kommt und in die heiße Wanne steigt. Die generelle Ausstattung? Bedarfsgerecht und in gutem Zustand. Hier können Sie ohne viel Aufwand einziehen oder sie sofort als Startwohnung vermieten. Ideal für alle, die unkompliziert und gut angebunden wohnen wollen. Und noch ein tolles Goodie gefällig? Fürs Auto gibt's hier noch einen Autoabstellplatz im Preis mit dabei – und der ist bei der Parkplatzknappheit in der Umgebung ebenfalls Gold wert. Klingt gut? Diese Wohnung bietet genau das richtige Maß an Komfort – egal, ob man sie selbst nutzt oder sie vermietet. Hier kann man einfach nichts falsch machen, Preis vs. Leistung ist schlicht gesprochen unschlagbar, ich freu mich schon auf Ihren Anruf. Der Preis: nur € 149.000,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 44.7  
Kfz: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärme C  
Energiebedarf:

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 :-)