



## VERKAUFT - Tiny House mit Großem Herz!

3400 Kierling, Österreich

Nähe: Stollhof



### Eckdaten Objektnummer 919

**Wohnfläche:** ca. 89 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 125 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 226 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 54 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** teilmöbliert

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Alleineigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 1970

**Letzte Sanierung:** 2019

**Heizung:** Zentralheizung

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 4

**Terrasse:** 1 (ca. 20 m<sup>2</sup>)

**Bad:** 1

**WCs:** 2

**Kaufpreis:**

325.000,00 €

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Energieausweis gültig bis:** 03.10.2033

**Heizwärmebedarf:** **B** 39,9 kWh/m<sup>2</sup>a

### Ihr Ansprechpartner:



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

**Mobil:** +43 664 22 98 981

**Telefon:** +43 2243 214 06

**Fax:** +43 2243 214 06 10

**E-Mail:** d.deutsch@remax-magic.at



## Detailbeschreibung

Ganz ruhig liegt es da und doch nur ein paar Minuten vom Zentrum Klosterneuburgs entfernt.

Von außen wie die Zinnsoldaten, in Reih und Glied, gefühlt eine Reihenhäuseranlage und doch ist alles ganz anders. Farblich jedes unterschiedlich, das Gegenständliche in zartes Gelb gehüllt.

Das Haus, erbaut in den 70ern, ein adrettes Vorgärtchen, ein paar Stiegen hinauf und schon finden Sie auf 3 Etagen mit je ca. 35 m<sup>2</sup> Ihr neues Glück.

Eingetreten blickt man von der Garderobe gleich rechts ins Stüberl, rustikal mit dem prominenten Kachelofen, klassisch, aber heutzutage ein Sonderzuckerl. Praktisch, um gleich hier die Gäste zu empfangen, oder auch hervorragend als Home-Office geeignet. Vorbei am Keller geht's ein Stockwerk hoch zum Wohnraum.

Ein Wohnzimmer mit Ausblick auf grünes Gartengeflüster, sieht man doch ausschließlich in den eigenen und die angrenzenden Gärten. Die vielen Fensterflächen lassen selbst an trüben Tagen das Licht gerne herein, die Größe kuschelig, man fühlt sich bestens aufgehoben, fast wie in einem Kokon.

Die vorgelagerte Südterrasse eine Erweiterung zum Wohnraum, der Garten sehr schlank, oben angekommen fällt dann die ganze Last vom Tag einfach ab. Das Bankerl als Treffpunkt von Amsel, Drossel, Fink und Star, selbst Rehe schauen gelegentlich hier vorbei. Jedenfalls ein Platz wo man gerne die Zeit ein wenig anhält.

Als Highlight ein Pool im Nebengarten, welches Sie sich mit zwei anderen Nachbarn teilen, da wird jeder Besucher neidisch. Näheres erläutere ich Ihnen gerne bei der Besichtigung.

Zurück ins Haus befindet sich hinter dem Wohnzimmer die Küche, ebenfalls Tiny, aber trotzdem alles da. Genügend Ablageflächen, viel Licht und sogar Platz für einen Esstisch. Ein Abstellraum auf der Etage, sowie ein WC füllen den restlichen Raum.

Noch eine Etage höher zwei Zimmer, eines gartenseitig, das andere straßenseitig. Ein Tiny-Bad dazwischen und wieder sind ca. 35 m<sup>2</sup> gut ausgenutzt.

Zusammengefasst zeigt sich hier, dass die Größe nicht zwingend in Quadratmeter gemessen wird. Lassen Sie den Wind des Modernen durchs Haus wehen und genießen Sie das Tiny House mit dem großen Herz.

Die Liegenschaft wird mit unserem Digitalen Angebotsverfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar – die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien.

**Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)**

**Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Angebot definiert wird. Daher kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!**

Der Ordnung halber möchte ich festhalten, dass bei Erwerb oder Anmietung eines von uns namhaft gemachten Objektes, eine Vermittlungsprovision in der jeweils ausgewiesenen Höhe in Rechnung gestellt wird. Die Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit sehr gerne zur Verfügung.



**RE/MAX<sup>®</sup> Magic**

---

---

## Ausstattung

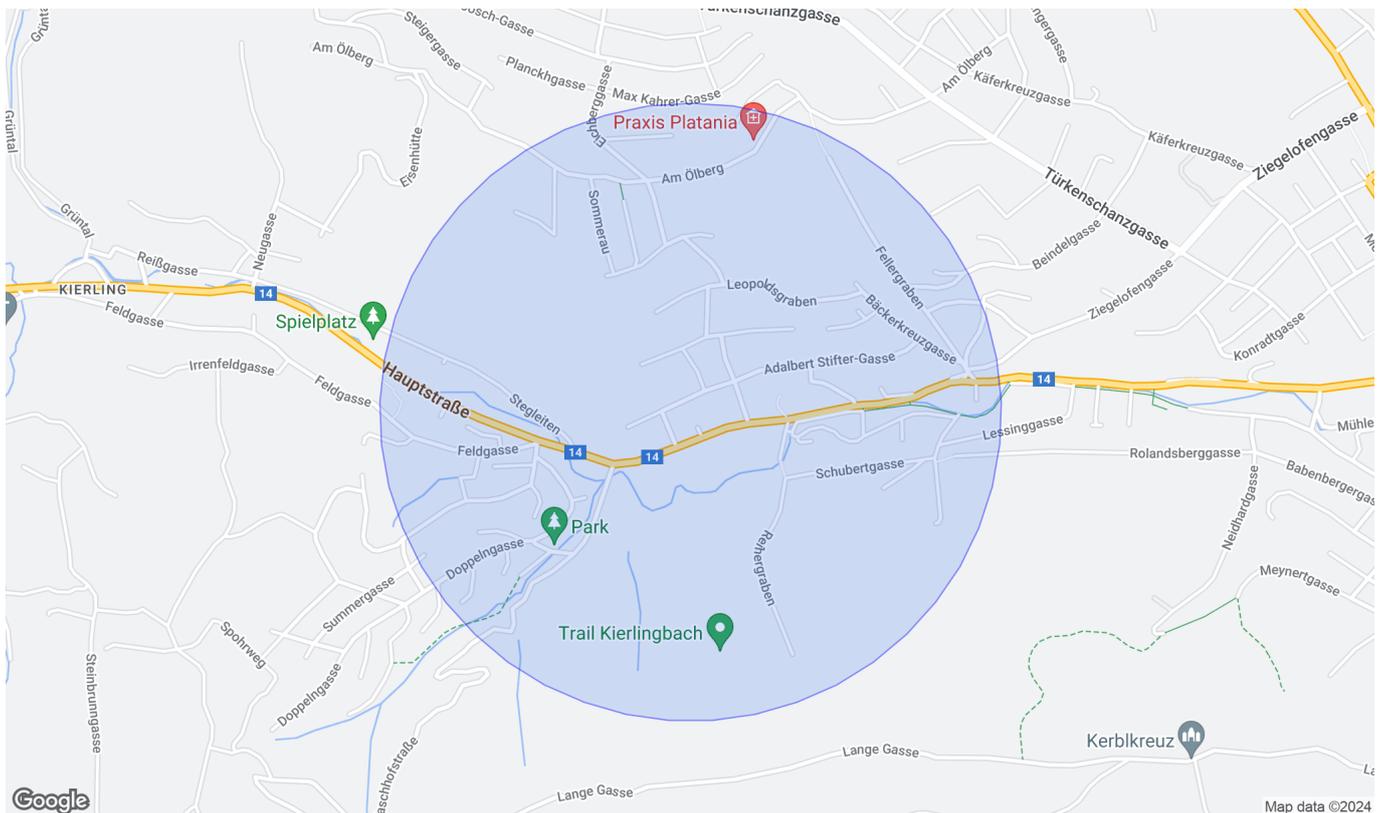
Fliesen, Teppichboden, Gas, Zentralheizung, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne, Kabel / Satelliten-TV, Swimmingpool, Abstellraum, Räume veränderbar, Gartennutzung, Toilette, Kunststofffenster, Bad mit WC, Ziegel, Grünblick



## Lage

Stollhof

3400 Kierling



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	2.000 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	2.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	2.500 m
Einkaufszentrum	6.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	6.500 m
U-Bahn	8.500 m
Bahnhof	3.000 m
Autobahnanschluss	4.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	2.000 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	8.000 m

### Sonstige

Bank	2.500 m
Geldautomat	2.500 m
Post	1.500 m
Polizei	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





# RE/MAX<sup>®</sup> Magic







# RE/MAX<sup>®</sup> Magic

