



## First Floor!

3400 Kierling, Österreich

Nähe: Volksschule



### Eckdaten Objektnummer 701

**Wohnfläche:** ca. 101 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 3 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** sofort

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2006

**Heizung:** Zentralheizung

**Stockwerk:** 1. Etage

**Lift:** Personenaufzug

**Zimmer:** 3

**Garten:** 1 (ca. 48 m<sup>2</sup>)

**Terrasse:** 1 (ca. 16,5 m<sup>2</sup>)

**Garage:** 1

**Bad:** 1

**WC:** 1

### 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

Unweit der Eliteuniversität IST-Austria, im Altstadtkern von Klosterneuburg-Kierling, erstreckt sich in einer ruhigen Seitengasse eine kleine feine Wohnhausanlage in den Hang.

Mit dem Auto parken Sie in der Garage, dann geht es mit dem Aufzug hinauf zu dieser adretten über 100m<sup>2</sup> großen Gartenwohnung im 1. Stock. Ja, Sie haben richtig gelesen, ein Garten im 1. Stock.

Das Vorzimmer zentral, bietet viel Platz für diverse Schränke oder Ablagestellen.

Linkerhand betreten Sie den Wohnsalon. Mit fast 45m<sup>2</sup> wirklich äußerst großzügig, eine integrierte superchice Küchenzeile aus weißem Schleiflack wird nicht nur Ihr Auge erfreuen. Ausgestattet mit den besten Geräten wird Kochen hier zum wahren Vergnügen. Gegessen wird um diese Jahreszeit auf der ca. 16m<sup>2</sup> großen Ost-Terrasse. Der Garten mit weiteren ca. 50 m<sup>2</sup> zwar kein Riese aber trotzdem für Hobby-Gärtner eine Bereicherung und für selbstgezoogene Tomaten, Gurken und Co allemal Platz genug. Die automatische Bewässerung übernimmt einen Teil der Pflege und bereitet Ihnen damit auch stressfreie Urlaubstage.

2 Schlafzimmer gartenseitig garantieren Ihnen absolute Ruhe, das angrenzende Badezimmer mit Wanne ist ebenfalls großzügig konzipiert, WC ist separat.

Die gediegene Ausstattung mit qualitativ hochwertigen Parkettböden, Aussenjalousien sowie Insektenschutz ist selbstverständlich, zustandsmäßig präsentiert sich dieses Angebot in bestem Licht.

Durch die Ecklage der Wohnung erhält diese einen extrem offenen Charakter und durch die erhöhte Lage genießen Sie auch im Garten kein Vis-a-Vis. Unbeobachtet ziehen Sie sich hier mit Ihrer Familie zurück und genießen den Ausgleich zum hektischen Treiben.

Der Kindergarten sowie die Volksschule ist fußläufig erreichbar, ebenso wie die Bushaltestelle Richtung Klosterneuburg. Der Spagat zwischen „nicht in der Stadt und doch gleich dort“ ist hier gelungen, der Bus bringt Sie direkt nach Heiligenstadt zur U4.

Zum Einzug bereit wartet die Wohnung nur noch auf Ihren Anruf, ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen.

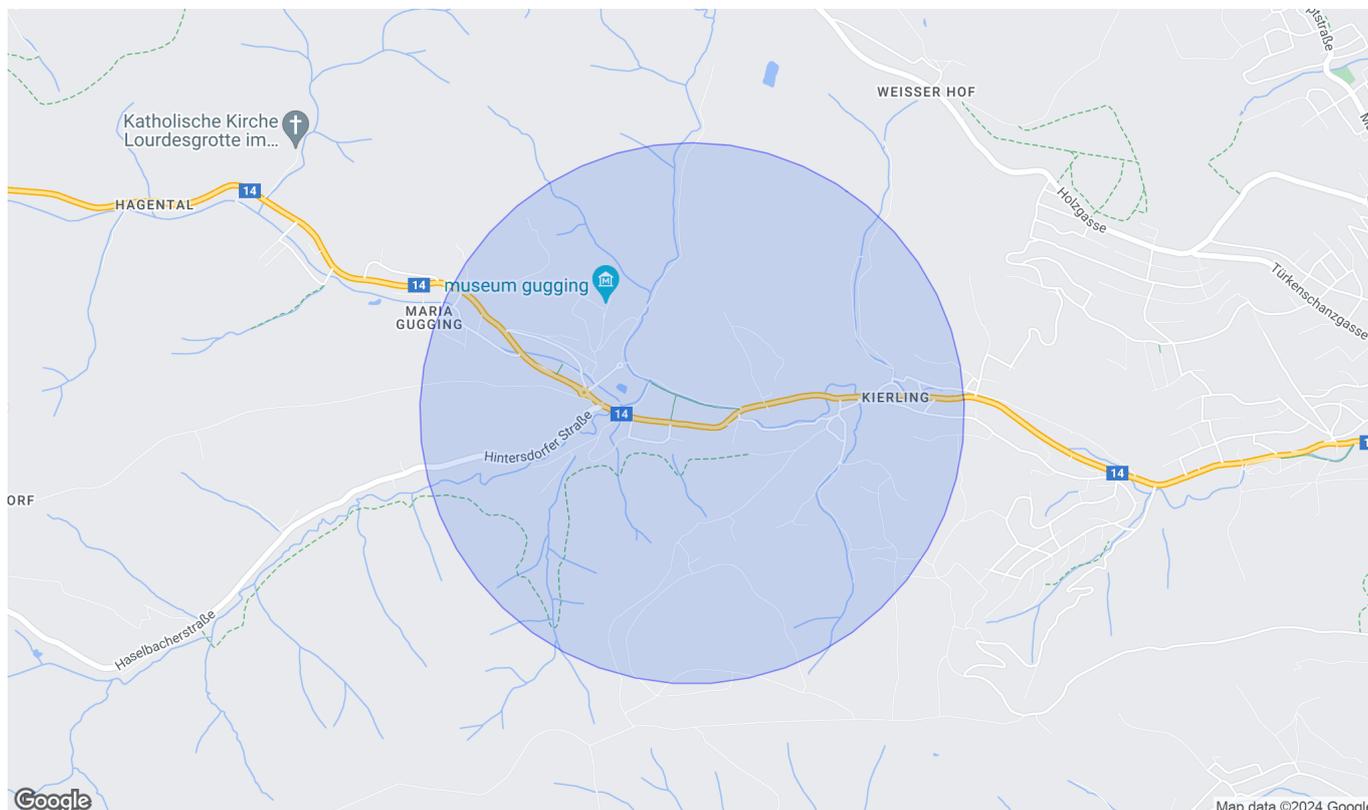
## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Badewanne, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Nordostbalkon / -terrasse, Gartennutzung, Getrennte Toiletten, Rollläden, Kunststoffenster, Grünblick



## Lage

3400 Kierling



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	3.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	3.500 m
Einkaufszentrum	8.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	8.000 m
Autobahnanschluss	5.000 m
Bahnhof	3.000 m
U-Bahn	9.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	9.000 m

### Sonstige

Bank	3.500 m
Geldautomat	3.500 m
Post	500 m
Polizei	4.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap









ca. m. 0 1 2 3 4 5



ca. m. 0 1 2 3 4 5