

VILLA *DORA* - Kierling bei Klosterneuburg - die besondere Art zu Wohnen



Objektnummer: 5324/1304

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,51 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	70,62 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,32 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Natascha Haberkorn

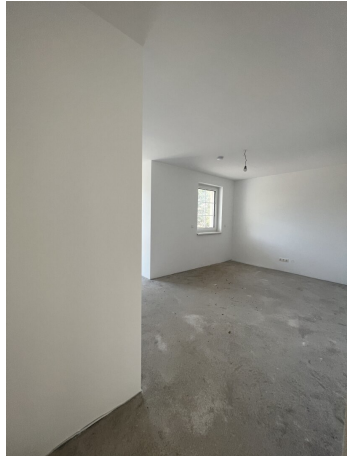
Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2
2500 Baden

T +43 664 137 97 00

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









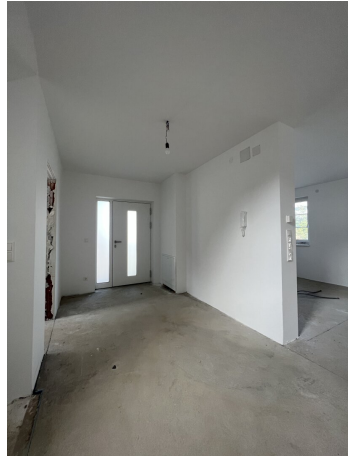
HABERKORN
IMMOBILIEN

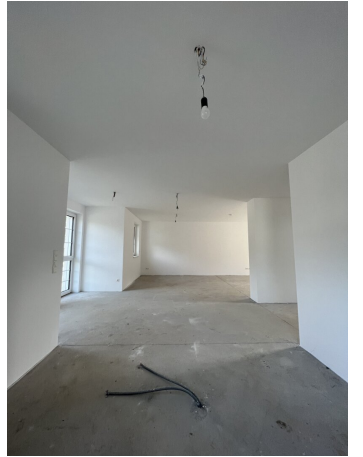
Haberkorn Immobilien

Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!

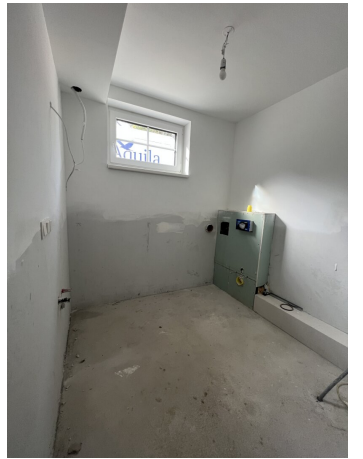
www.haberkorn-immobilien.at













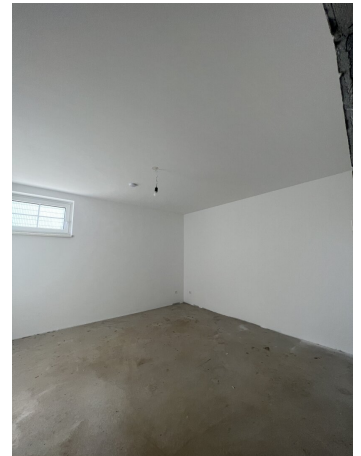
HABERKORN IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

**2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at**







Objektbeschreibung

ERSTBEZUG * repräsentativer Stil * Stadtnähe und Natur * Kierling-Klosterneuburg

*Willkommen in der VILLA *DORA**

Schon der **Anblick** der Außenansicht dieser **eleganten und klassischen Villa** widerspiegelt die **Geschichte des Ortes** und der Umgebung. Kombinieren Sie die **Nähe zur Stadt und die guten klimatischen Vorzüge der Natur** mit dieser besonderen Liegenschaft.

Die Eindrücke des **Gesamtbildes** mit dem Vorgarten, den mit viel Feingefühl gewählten Zaunelementen und dem **gediegenen Stiegenaufgang** versprühen eine **zeitlose und extravagante Note** für ein **außergewöhnliches Wohngefühl**. Der **Grundriss** ist gut durchdacht und bis ins Detail geplant.

Highlights der Villa sind jedenfalls der äußerst großzügig gestaltete Eingangsbereich mit der **Diele**, einer getrennten zusätzlichen Gäste-Toilette und der **weitläufige Wohnraum** mit der Gestaltung eines offenen Küchenbereichs, das **Untergeschoss** mit einer Gesamtfläche von knapp **über 70 m²** und einem **eigenen Eingang** vom Vorgarten aus und die besonders **praktische Zufahrt und Stellplätze** sowie **Lademöglichkeit** für E-Fahrzeuge.

Die **Terrasse** in Richtung **Süden** gen Sonne ausgerichtet ist ebenso bequem vom Wohnzimmer aus zu betreten und Sie genießen hier den einfach zu pflegenden **Garten**. **Relaxen** ist angesagt!

Im **Obergeschoss** laden die im Grundriss groß geschnittenen **Schlafzimmer** zum Chillen ein. Fläche für **Stauraum** und **Garderobe** wurde eingeplant. Zwei der Zimmer bieten die **Aussicht** in den **Garten**. Das **Badezimmer** können Sie mit einer großzügigen Walk-in-**Dusche**, einer modernen **Badewanne** und einen **Doppelwaschbecken** ausstatten. Darüber hinaus bleibt noch Platz für eine **Toilette** hier im Badezimmer. Eine extra **getrennt** begehbare **Toilette** ist von allen Zimmern hier im Obergeschoss ebenfalls sehr gut **zentral** zu erreichen.

Im **Untergeschoss** finden sie ebenso **großzügige Räumlichkeiten** wie in der Villa im Allgemeinen vor. **Gestalten** Sie hier zum Beispiel **Ihre persönliche Wellness-Zone** zu Ihrer Entspannung, richten Sie Ihren **Weinkeller** ein oder **verknüpfen** Sie **Arbeiten und Wohnen** mit dem zweiten Hauseingang vom Vorgarten.

Damit Sie es im Winter auch **wohlig warm** haben, sorgt eine moderne **Luftwärmepumpe** in **Verbindung** mit der **Fußbodenheizung** im gesamten Haus. **Energieeffizienz** und **Kostensparnis** werden groß geschrieben, so wurde die Villa geplant und gebaut.

Die **Eingangstüre** im klassischen Design und Sicherheitsfaktor vollenden diese **moderne Liegenschaft**.

Machen Sie sich selbst ein Bild und befüllen Sie diese besondere Villa mit Ihren besonderen Ideen für die **Innenausstattung** und das **Interieur** mit **luxuriösen Formen und Farben!**

Zur LAGE

Kierling bei Klosterneuburg hat etwa 3.200 EinwohnerInnen und ist ein **moderner Ort im Grünen** auf einer Seehöhe von 213 Metern im Ortskern sowie 445 Meter auf der Hohenau.

Die Ortschaft liegt **circa 4 km vom Klosterneuburger Stadtkern** westwärts und bildet die Grenze im Westen zu **Maria Gugging**. Geteilt wird Kierling vom **Kierlingbach** sowie der Bundesstraße B14. Nördlich und südlich des Kierlingtales steigen **Hänge der Wienerwaldberge** hoch und somit grenzt der Ort etwa südlich an das Weidlingtal und nördlich an Hadersfeld und Kritzendorf (Strombad).

Kierling wurde bereits 1072 erstmals unter dem Namen '**Chirchlingen**' urkundlich erwähnt. Der Ortsname dürfte auf eine Ansiedlung von Menschen hinweisen, die einer Kirche untertan waren. Kierling war bis in die 1930er Jahre ein **beliebter Ort zur Sommerfrische**. Diese **klimatische Bevorzugung der Natur** konnte sich bis heute weitestgehend erhalten.

Der berühmte Schriftsteller **Franz Kafka** (1883-1924) verweilte hier in Kierling, ihm wurde auch der 'Franz Kafka-Weg' gewidmet. 2024 jährte sich der Todestag von Franz Kafka zum 100. Mal. Dieses Jahr lenkte den Blick einmal mehr auf den **wunderbaren Ort Kierling bei Klosterneuburg**, wo der **Schriftsteller** seine letzte Zeit mit seiner Geliebten Dora Diamant (Schauspielerin) verbrachte.

Im Ort gibt es eine **Volksschule** mit **Nachmittagsbetreuung**, einen sehr modern gestalteten **Kindergarten** und eine **Kinderkrippe** für die Kleinsten. Ebenso ein Amtshaus mit Ortsvorsteherung, verschiedene **praktische Ärzte und Fachärzte** sowie etwa eine **Apotheke**. Auch eine öffentliche **Bücherei**, **Sehenswürdigkeiten**, welche stets restauriert und gepflegt werden gibt es hier zu entdecken: die **Pfarrkirche** St. Peter und Paul mit altromanischen Grundmauern der Urkirche, die **Dreifaltigkeitskapelle**, die **Franz Kafka Büste** am **Himmelbauerplatz** oder die **Sternwarte** am Haschof - die zweitgrößte **Privatsternwarte** Europas. In diesem Zusammenhang sei der **Kierlinger Bürger Verein** lobend erwähnt, der sich seit Jahrzehnten um das **Museum** Kierling verdient macht. Das **Universalmuseum** (seit 2019) wartet mit heimatkundlichen **Exponaten**, einer Gastronomie-Küchen-Kochbuch- und einer Gewerbesammlung oder etwa mit einer **Wagenburg** im Freigelände sowie dem einzigen in Österreich erhaltenen Feldbackofen aus der Monarchie auf.

Das **Kierlingtal** mit den angrenzenden Ortschaften verfügt über insgesamt vier **Einkaufsmärkte**, eine Trafik, einige Mittel- und Kleinbetriebe der verschiedensten Fachrichtungen runden das **Geschäftsleben** von Kierling ab. Es stehen Ihnen hier auch **gastronomische Betriebe** und einige beliebte **Heurigenlokale** für Schmankerl, Speis und Trank zur Verfügung. Große Bedeutung für die Infrastruktur und Landschaftspflege haben die **Landwirtschaftsbetriebe** mit Wiesen, Forst und Anbauflächen.

In Kierling kann man auch, wie sonst nur im Alpenland, **Kühe auf Weiden** sehen und jährlich beispielsweise an dem herbstlichen 'Almabtrieb' teilnehmen. Wunderschöne **Wander- und Radfahrwege** erfreuen sowohl EinwohnerInnen und BesucherInnen.

Gegenüber der Liegenschaft befindet sich der moderne **Campus** des Institute of Science and Technology Austria (ISTA); zwei **Supermärkte**, **Restaurants - Lokale** und ein **Spielplatz** sind fußläufig zu erreichen. Über die **Bundesstraße** B14 kommen Sie nach wenigen Minuten nach **Klosterneuburg** und nach **Wien**. Vom Bahnhof Unterkritzendorf oder dem **Bahnhof Klosterneuburg-Kierling** gelangen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln ebenso in die Bundeshauptstadt.

Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <1.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap