

## Garten & Holz: Nachhaltiges Leben im Einklang



**Objektnummer: 80194**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maital
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	107,39 m <sup>2</sup>
Keller:	35,42 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,74
Kaufpreis:	540.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

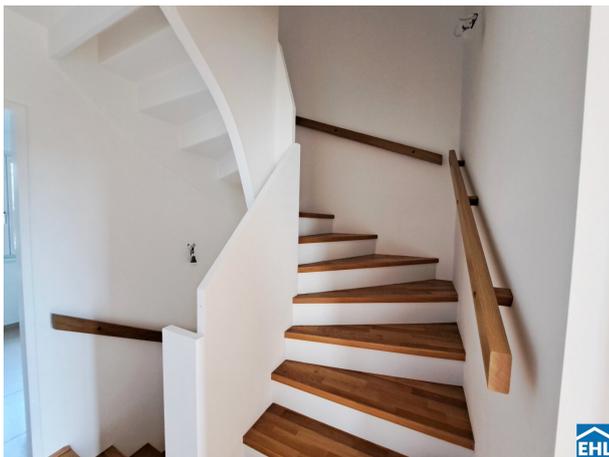
EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at













## MAITAL 23

3400 Klosterneuburg

### HAUS 4A

Nutzfläche	138.76 m <sup>2</sup>
Terrasse	18.94 m <sup>2</sup>
Balkon	7.68 m <sup>2</sup>
Garten/Grünfläche	140.39 m <sup>2</sup>
Stellplatz	28.01 m <sup>2</sup>

#### KG

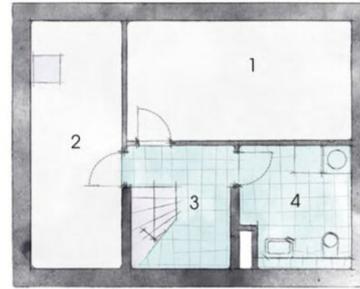
1. AR	13.31 m <sup>2</sup>
2. Technikraum	11.12 m <sup>2</sup>
3. Flur	5.17 m <sup>2</sup>
4. WC	5.78 m <sup>2</sup>

#### EG

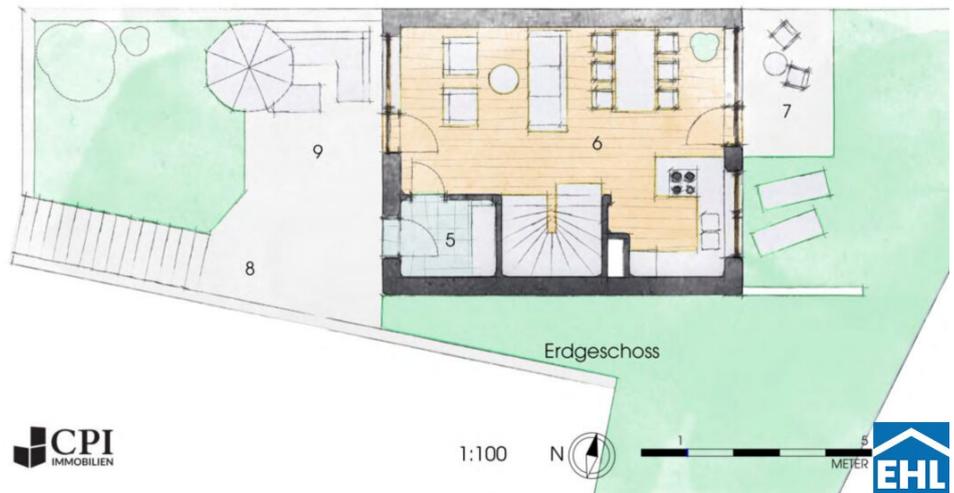
5. Vorräum	3.77 m <sup>2</sup>
6. Wohnküche	30.65 m <sup>2</sup>
7. Terrasse 1	6.52 m <sup>2</sup>
8. Zugang	12.42 m <sup>2</sup>
9. Terrasse 2	10.53 m <sup>2</sup>



Unverbindliche Plankopie, Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen, vorbehalten. Einrichtung ist illustrativ dargestellt und nicht Vertragsgegenstand.



Kellergeschoss



Erdgeschoss

1:100



Mitglied des  
immobilienring.at



## MAITAL 23

3400 Klosterneuburg

### HAUS 4A

Nutzfläche	138.76 m <sup>2</sup>
Terrasse	18.94 m <sup>2</sup>
Balkon	7.68 m <sup>2</sup>
Garten/Grünfläche	140.39 m <sup>2</sup>
Stellplatz	28.01 m <sup>2</sup>

#### 1. OG

1. Flur	2.21 m <sup>2</sup>
2. Zimmer 1	11.04 m <sup>2</sup>
3. Zimmer 2	14.54 m <sup>2</sup>
4. Bad/WC	6.73 m <sup>2</sup>
5. Balkon	7.68 m <sup>2</sup>

#### 2. OG

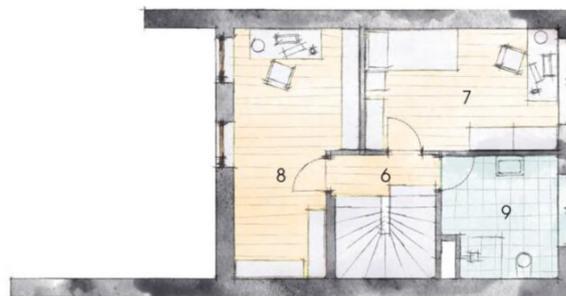
6. Flur	2.29 m <sup>2</sup>
7. Zimmer 3	11.34 m <sup>2</sup>
8. Studio	13.98 m <sup>2</sup>
9. Bad/WC	6.83 m <sup>2</sup>



Unverbindliche Plankopie, Änderungen sind während der Bauausführung, infolge Behördenaufträge, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen, vorbehalten. Einrichtung ist illustrativ dargestellt und nicht Vertragsgegenstand.



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



1:100



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Klosterneuburg, gelegen in der wunderschönen Region Niederösterreichs. Die Reihenhäuser bieten Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Leben wünschen.

In zentrumsnaher Wohnlage mit Weitblick über die Landschaft befindet sich die moderne Wohnanlage mit 8 Reiheneinheiten von 106 m<sup>2</sup> bis 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche exklusive Technikfläche. Bei diesem Projekt wurden zwei verschiedenen Haustypen geplant. Haustyp A besteht aus einem Unter-, einem Erd-, und zwei Obergeschossen. Alle Häuser verfügen über Balkone, Terrassen und Gartenanteile. Haustyp B gliedert sich in ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Auch die Freiflächen samt Gartenanteile sind diesen Häusern zugeteilt. Alle Häuser verfügen über einen Autostellplatz im Freien. Die Grundstücksanteile liegen zwischen 177 m<sup>2</sup> bis 512 m<sup>2</sup> pro Haus.

Die großzügige Raumaufteilung bietet Ihnen viel Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Ein helles und freundliches Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Auch im Obergeschoss werden Sie von den großzügigen Zimmern begeistert sein. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre Familie und können sich jederzeit zurückziehen, um Ruhe und Privatsphäre zu genießen. Die Badezimmer sind modern und stilvoll eingerichtet und bieten Ihnen eine Oase der Entspannung nach einem langen Tag.

### **Die Ausstattung der Häuser lässt ebenfalls keine Wünsche offen:**

- Heizung: Luftwärmepumpe über die Fußbodenheizung
- Holz- Alufenster mit Isolierverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Klimaanlage mit Splitgeräten in allen Zimmern
- Echtholz- Parkettboden
- Großformatige Fliesen in den Bädern und WC's
- Hochwertige Sanitäreinrichtung
- Internet und Kabel-TV Anschlüsse
- Alarmanlage kann optional montiert werden

Nahe dem Ortszentrum Kierling und allen Einkaufsmöglichkeiten gelegen, schließen die

Grundstücke einerseits an unbebautes Grünland und das Ortszentrum Kierling an. Die Anlage befindet sich inmitten eines ruhigen und grünen Wohngebietes in Kierling, einem Stadtteil von Klosterneuburg, nur wenige Kilometer von der pulsierenden Hauptstadt Wien entfernt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, denn die nächste Bushaltestelle ist eigentlich direkt vor der Tür. Somit haben Sie eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und sind in kürzester Zeit im Stadtzentrum. Aber auch in unmittelbarer Nähe zur Immobilie finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm gestaltet. Ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten sowie ein Supermarkt befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können? Dann ist diese Immobilie in Kierling genau das Richtige für Sie. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums 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 <750m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <4.500m  
Klinik <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <500m  
Höhere Schule <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.250m  
Post <1.000m



Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <8.250m

Bahnhof <3.750m

Autobahnanschluss <5.750m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.