



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Maital 23, A-3400 Kierling

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Maital 23, A-3400 Kierling

## Moderne Wohndylle- Perfekte Reihenhäuser in Klosterneuburg!

### Eckdaten

Nutzungsart:	Wohnen	Bauart:	Neubau
Barrierefrei:	nein	Baujahr:	2019
Lift:	nein	Zustand:	gepflegt
Keller:	nein	Möblierung:	Küche, Bad
Beziehbar:	sofort		

### Ausstattung

### Energieausweis

Gültig bis:	16.05.2031
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor:	<b>A</b> 0,74

## Kaufpreis:

auf Anfrage

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 Reihenhauseinheiten 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 zwei Autostellplätze 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 Wohnräume. 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
- 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.

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

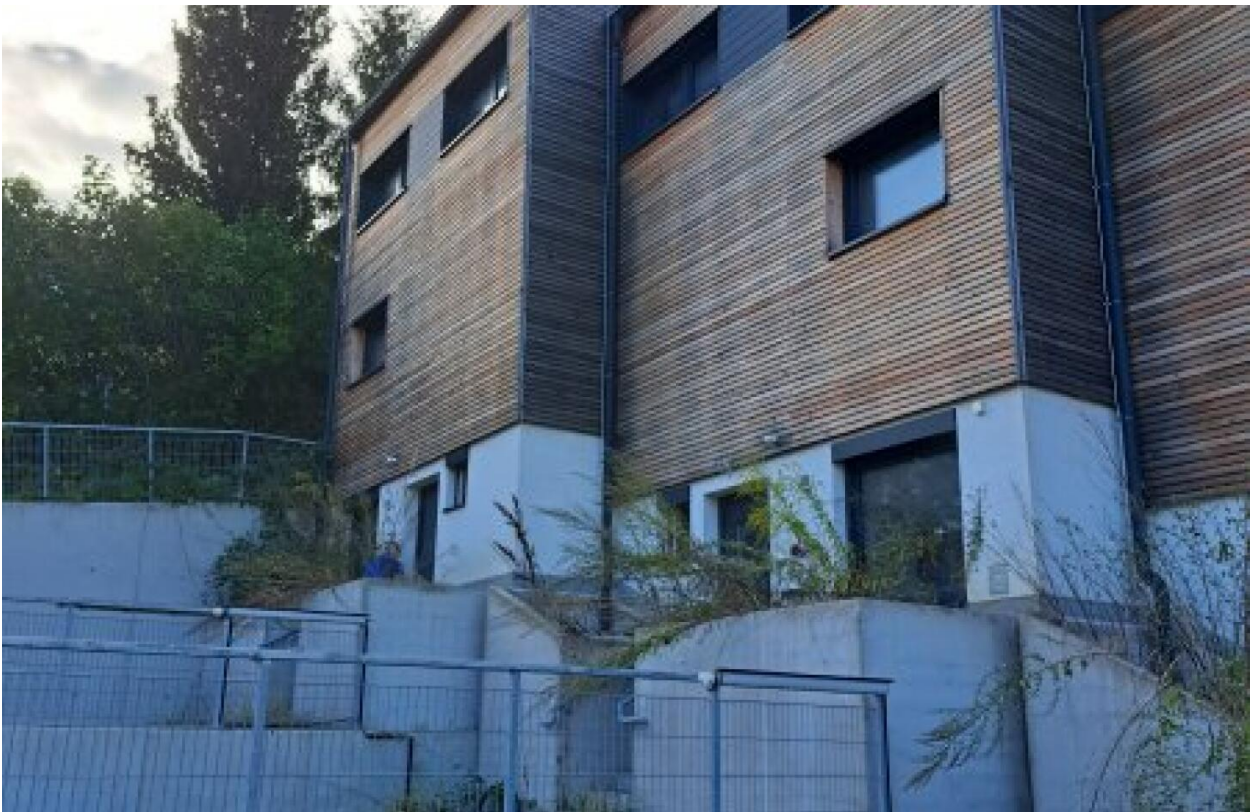
Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Vermittlungsprovision

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

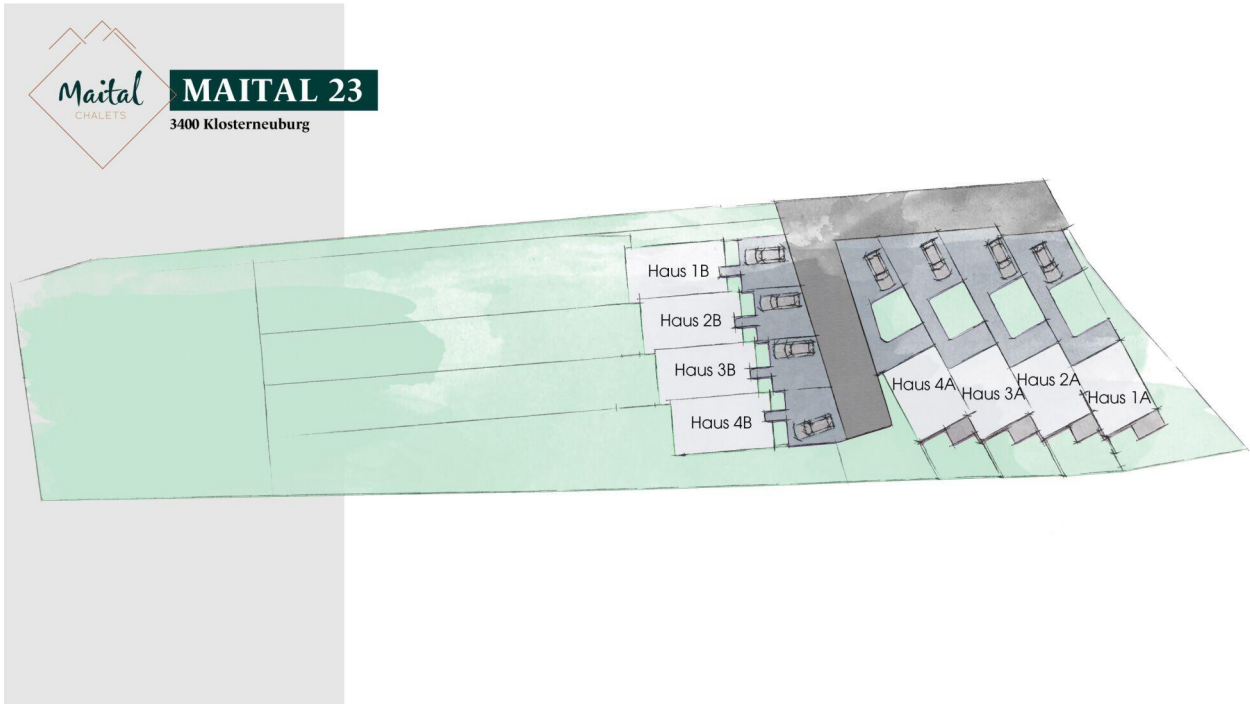
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.







# Plan



## Lageplan

- Umgeben von Grünflächen und Wäldern
- Gute Verkehrsanbindung an die Autobahn A22 und öffentliche Verkehrsmittel
- Ruhige und familienfreundliche Umgebung
- Kurze Entfernung zum Stadtzentrum von Klosterneuburg und zur Stadt Wien
- Nahgelegen zum Donauradweg und vielen Wanderwegen in der Umgebung





**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

