



Inserat ID: 227872

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1030€

Straße:

3400 Kierling

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

Wohnfläche: 80.82m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 88.19m<sup>2</sup>

Grundfläche: 88.19m<sup>2</sup>

## **PROVISIONSFREI - 3 Zimmer Balkon Wohnung in ausgezeichneter Lage direkt in Klosterneuburg/Kierling**



Sie sind auf der Suche nach einer beeindruckend aufgeteilten 3 - Zimmer Wohnung in  
ausgezeichneter Lage in Klosterneuburg / Kierling

Die erst 1996 errichtete Liegenschaft befindet sich direkt auf Hauptstraße 176-182 und ist technisch  
als auch optisch in einem gepflegten Zustand.

## Highlights der Wohnung/Liegenschaft:

- 2 Freiflächen
- Fußbodenheizung
- Top Infrastruktur
- Einbauküche inkl. Geräte
- Garage (optional möglich)
- Zentral begehbare Räumlichkeiten
- Kellerabteile

## Raumaufteilung:

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein ca. 14 m<sup>2</sup> großes Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe und direkten Zugang in sämtliche Räumlichkeiten. Das Wohnzimmer mit bereits verbauter Einbauküche verfügt über eine Fläche von ca. 31 m<sup>2</sup>, von diesem Raum gelangen sie die ca. 4,12 m<sup>2</sup> große Loggia in südlicher Ausrichtung. Die beiden Schlafzimmer umfassen eine Fläche von ca. 15,20 & 17,20 m<sup>2</sup>. Der Balkon hat eine Fläche von ca. 3,25 m<sup>2</sup> und ist nördlich ausgerichtet mit Blick ins Grüne. Das WC und das Badezimmer sind separat voneinander begehrbar, im Badezimmer befindet sich eine Wanne, Waschbecken und WM-Anschluss.

Ein Kellerabteil ist je Wohnung in der Miete inkludiert.

Ein KFZ Stellplatz kann in der Garage angemietet werden:

Stapelparker: 66,-- €/monatlich

Normaler Stellplatz &quot;GARAGE&quot;: 78,-- €/monatlich

## Infrastruktur:

Als nächster Nahversorger steht Ihnen &quot;HOFER&quot; Filiale zur Verfügung, diese befindet sich exakt gegenüber der Liegenschaft und gibt ihnen absolute Flexibilität.

Fußläufig und nur einige Minuten entfernt, befindet sich die Raiffeisen Bank, der Heurigen &quot;KAFKA&quot; und die &quot;Blaue Apotheke&quot;.

Die Volksschule &quot;KIERLING&quot; befindet sich auf der Hauptstraße 150 und ist somit ebenfalls nur ein paar Schritte entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel wie z.B. die Autobuslinie &quot;VOR400&quot; befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

Der Bahnhof &quot;Klosterneuburg/Kierling&quot; ist ca. 4,5 km entfernt.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter 0676 - 342 77 18 oder per mail unter [md@mast-immo.at](mailto:md@mast-immo.at)

Ihr Immobilienberater  
Herr Manuel Daniloglu  
MAST Immo GmbH

Kosten:

- Kautio: 3 BMM
- Befristung: 5 Jahre
- Verfügbar: 01.08.2026 (Nach Absprache eventuell auch ab 01.07.2026)

Nebenkosten aufgrund der Heizung/Warmwasser:

ca. 65,-- + 20%MwSt. Heizung

ca. 27,-- + 10%MwSt: Warmwasser

WICHTIG: Bitte beachten Sie, dass es sich um eine baugleiche Wohnung aus der Liegenschaft handelt, die inserierte Wohnung ist aktuell noch vermietet.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur /

Entfernungen Gesundheit Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Krankenhaus

&lt;4.500m Klinik &lt;2.000m Kinder &lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten

&lt;1.000m Universität &lt;1.000m Höhere Schule

&lt;9.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;4.000m Einkaufszentrum

&lt;8.500m Sonstige Bank &lt;4.000m Geldautomat &lt;4.000m Post

&lt;1.000m Polizei &lt;4.500m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn

&lt;8.500m Bahnhof &lt;3.500m Autobahnanschluss &lt;5.500m U-Bahn

&lt;10.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 88.19m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 80.82m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 88.19m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerng: Fern,

hwbwert: 86.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.71m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1030€

Nebenkosten: 260€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at