



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 149297

erstellt am : 09.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:908.18€

Straße:

3400 Kierling

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

Wohnfläche: 75m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 80m<sup>2</sup>

Grundfläche: 80m<sup>2</sup>

## **PROVISIONSFREI --- 3 Zimmer Balkon/Loggia Wohnung inkl. Einbauküche 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. 11,40 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. 24 m<sup>2</sup>, von diesem Raum gelangen Sie die ca. 2,50 m<sup>2</sup> große Loggia in südlicher Ausrichtung. Die beiden Schlafzimmer umfassen eine Fläche von ca. 15,20 & 17,50 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 "GARAGE": 78,-- €/monatlich

Infrastruktur: Als nächster Nahversorger steht Ihnen "HOFER" 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 "KAFKA" und die "Blaue Apotheke".

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

Öffentliche Verkehrsmittel wie z.B. die Autobuslinie "VOR400" befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. Der Bahnhof "Klosterneuburg/Kierling" 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

Ihr Immobilienberater Herr Manuel DanilogluMAST Immo GmbH

Kosten:- Kautions: 3 BMM- Befristung: 4 Jahre

Nebenkosten aufgrund der Heizung/Warmwasser: ca. 65,-- + 20% MwSt. Heizung ca. 27,-- + 10% MwSt. Warmwasser

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

## Eckdaten

Grundfläche: 80m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 75m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 80m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: 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): 908.18€

Nebenkosten: 237€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at