

Drei Einheiten, ein Gartenparadies – Leben mit Stil und Freiraum in Kierling



Objektnummer: 84615

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	242,00 m²
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Garten:	2.427,00 m²
Keller:	45,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 134,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

41.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Bolataschwili

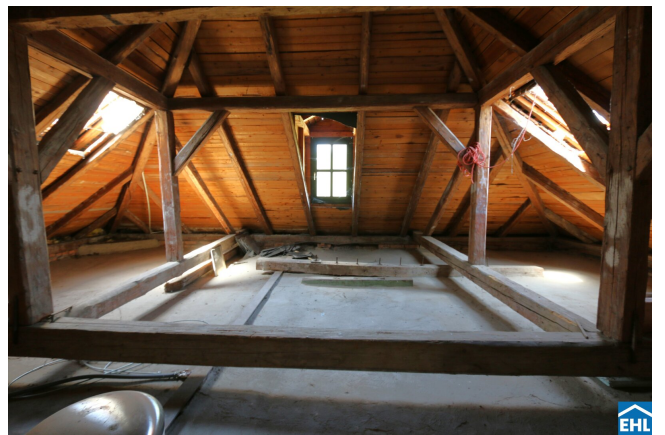
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

















Objektbeschreibung

In der Feldgasse von Klosterneuburg/Kierling wartet ein ganz besonderes Zuhause auf Menschen, die mehr suchen als nur vier Wände. Dieses Haus erzählt Geschichten – von alten Gewölbemauern, vom regen Treiben eines Gemischtwarenladens vergangener Zeiten und vom Wandel einer einstigen Bankfiliale hin zu einem **Refugium mit Seele**.

Seit 2018 wurde das Haus liebevoll modernisiert. Dabei blieb der historische Charme erhalten, während Technik, Ausstattung und Wohnkomfort auf den neuesten Stand gebracht wurden. Neue Leitungen, Fenster und Türen, eine moderne Heizungsanlage sowie stilvoll erneuerte Böden, Bäder und eine hochwertige Küche sorgen heute für zeitgemäße Wohnqualität. Im Herbst 2022 erfolgte der Anschluss einer neuen Gasleitung, und im Frühjahr 2023 wurde die Fassade erneuert.

Die Haupteinheit im Erdgeschoss beeindruckt mit rund 150 m² Wohnfläche, die Raum für das Leben einer ganzen Familie bietet: ein großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche, drei Schlafzimmer, ein einladender Vorraum mit Gewölbedecke und direkter Zugang zum idyllischen Innenhof – ein versteckter Rückzugsort mit Terrasse, der Geborgenheit ausstrahlt.

Der Garten erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet viel Platz zum Spielen, Sporteln oder einfach zum Entspannen unter alten Bäumen.

Das Obergeschoss ist über eine eigene Außentreppe zugänglich und beherbergt eine separate Wohneinheit mit rund 65 m² – ideal für erwachsene Kinder, Gäste oder als Rückzugsort zum Arbeiten. Zusätzlich verfügt diese Ebene über rund 60 m² Ausbaupotenzial.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll erhaltene, etwa 40 m² große **Gewölbekeller** – ein Ort zum Feiern, Verweilen oder zur Lagerung edler Tropfen. Der Bereich kann bei Bedarf mittels eines vorinstallierten Klimageräts beheizt werden.

Ergänzt wird das Ensemble durch eine **eigenständige Einheit** mit rund 26 m² im Erdgeschoss – perfekt als Büro oder kleine Einliegerwohnung, unabhängig vom Haupthaus nutzbar.

Eine Garage rundet dieses außergewöhnliche Gesamtpaket ab.

Warum Sie sich verlieben werden:

- Drei abgeschlossene Wohneinheiten bieten maximale Flexibilität
- Historische Substanz trifft auf moderne Wohnqualität
- Einzigartiger Garten mit Privatsphäre und Naturgefühl
- Ausbaureserven im Dachgeschoss
- Gewölbekeller mit besonderem Flair

Diese Immobilie ist nicht einfach ein Haus. Sie ist ein Stück gelebter Geschichte – bereit, ein neues Kapitel mit Ihnen zu schreiben.

Lage

In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Volksschule, Kindergärten, ein Ärztezentrum, Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, ein Bankinstitut, ein Restaurant, eine Trafik und verschiedene Heurige. Die Busstation nach Heiligenstadt ist nur eine Minute entfernt.

Pläne werden nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <3.250m
Einkaufszentrum <7.750m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <250m
Polizei <3.750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <7.750m
Bahnhof <3.250m
Autobahnanschluss <5.250m
U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap