

# **TOLLE EIGENTUMSWOHNUNG IM ERDGESCHOSS MIT ZWEI BALKONEN UND WAGRAMBLICK**



Startfoto

**Objektnummer: 0001009902**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3470 Kirchberg am Wagram
<b>Baujahr:</b>	ca. 1991
<b>Wohnfläche:</b>	67,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

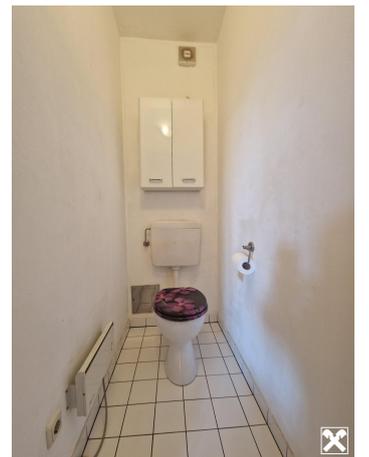
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517

H +43 664 60 517 517 77









“DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN’ ICH MICH AUS!”

**MAG. PETER FELLHOFER**

Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



## Objektbeschreibung

In einer der schönsten Wohngegenden von Kirchberg am Wagram befindet sich diese tolle Balkonwohnung mit Wagramblick in einer absolut ruhig gelegenen, zweistöckigen Wohnhausanlage.

Besonders hervorzuheben sind die gepflegten Flächen um die Wohnhausanlage. Die Wohnung ist ost-west ausgerichtet, verfügt über zwei Balkone inklusive herrlicher Sicht auf die Felder der Region sowie mit Blick auf den regionstypischen Wagram und bietet neben einem Vorraum ein sehr großzügiges Wohnzimmer inkl. vorgelagertem Balkon, eine Küche inklusive Einbauküche mit Markengeräten, ein vom Badezimmer mit Dusche getrenntes WC. Weitere Wohnwünsche werden durch ein Schlafzimmer mit eigenem Balkon sowie ein weiteres Zimmer und einen Abstellraum erfüllt.

Ein ganz besonderes Charakteristikum dieser Wohnung ist der zusätzliche Einzelofen, welcher an kühleren Tagen angenehm wohlige Wärme verbreitet und die gesamte Wohnung beheizt werden kann. Alternativ dazu können die gut 67m<sup>2</sup> anhand einer Elektroheizung beheizt werden.

Die Wohnung sowie die Einrichtungsgegenstände und Außenanlagen befinden sich in gutem Zustand, wurden pfleglich behandelt. Ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil und dem direkt vor der gepflegten Wohnhausanlage gelegenen Autoabstellplatz ebenfalls gewährleistet. Zusätzlich sind ausreichend Parkmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

**NÜTZEN SIE DIESE EINMALIGE GELEGENHEIT, SICH IHREN WOHNTRAUM IM SCHÖNEN WAGRAMLAND ZU ERFÜLLEN UND FORDERN SIE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ AN!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**