

**LIEBEVOLLER BUNGALOW IN BEGEHRTER WOHLNLADE  
IN DONAUNÄHE SAMT HOHER LEBENSQUALITÄT UND  
GUTER VERKEHRSANBINDUNG**



**Straßenansicht**

**Objektnummer: 0001008878**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3474 Gigging
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Wohnfläche:</b>	99,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 288,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,42
<b>Kaufpreis:</b>	347.500,00 €
<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**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



## Objektbeschreibung

Tolle Wohlfühloase in Form dieses sehr gepflegten Einfamilienhauses in Massivbauweise auf Eigengrund mit vielen liebevollen Details in traumhafter Grünlage in begehrter Wohnlage im unmittelbaren Nahbereich der Donau und der Weinregion Wagram beschreiben diese Liegenschaft am Allerbesten!

Dieser im Jahre 1971-1985 erbaute, laufend gepflegte Wohnraum besticht durch seine Lage und könnte Sie begeistern!

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche in der Marktgemeinde Kirchberg am Wagram, in einer ländlichen Wohnsiedlung mitten im Grünen und an Felder angrenzend mit nahegelegener Autobahnanbindung durch dieses traumhafte Einfamilienhaus mit Vollkeller und Garten.

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie den Windfang und das zentrale Vorzimmer inklusive großzügigem Garderobenbereich mit direktem Zugang in den angrenzenden Flur und zentralem Zugang zu allen Räumlichkeiten.

Sämtliche Wohnwünsche werden durch eine gut dimensionierte Küche inkl. sämtlichen Markengeräten, einen imposanten Wohnsalon mit direktem Ausgang auf die herrliche Terrasse und in den Garten, ein Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne separates WC erfüllt.

Massive Stiegenanlagen führen in das Kellergeschoss. Hier befinden sich neben klassischen Kellerräumlichkeiten diverse Abstell-, Lager- und Technikräume sowie die ehemalige Garage. In späteren Jahren wurden mehrere überdachte Abstellplätze mit ebenerdiger Zufahrt angebaut, welche die damalige Garage ersetzen.

Ganz besonders ist die Massivbauweise für ein angenehmes Raumklima sowie die Lage am Rande der Donauauen und an der Weinregion Wagram für ein außergewöhnliches Wohngefühl hervorzuheben.

Beheizt wird die Gesamtliegenschaft anhand einer Gaszentralheizung, zusätzlich steht eine Photovoltaikanlage mit Möglichkeit auf Stromeinspeisung zur Verfügung.

Alles in allem eine wirklich solide Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird.

**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.**