

## **Gepflegtes Haus in Wagram ob der Traisen**



Außenansicht

**Objektnummer: 1644\_3125**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3133 Wagram ob der Traisen
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	104,22 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	40,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 169,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

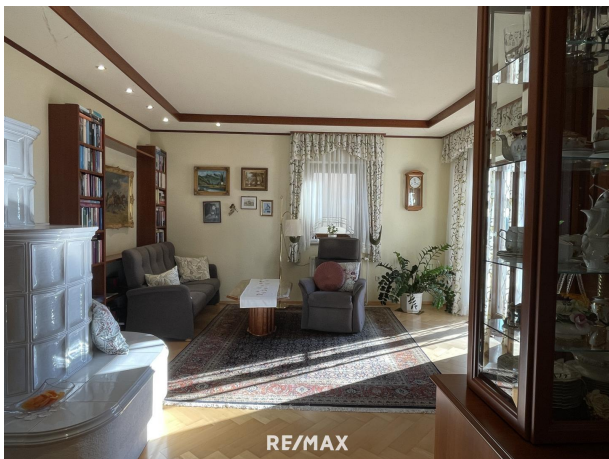
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



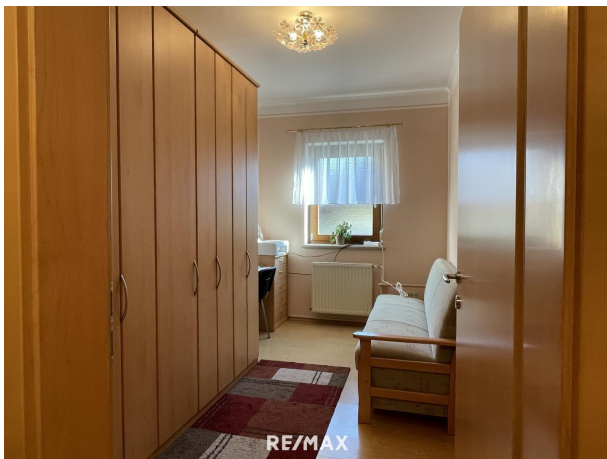
**Mag. Bernhard Baumgartner, MBA akad. IM**

RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten











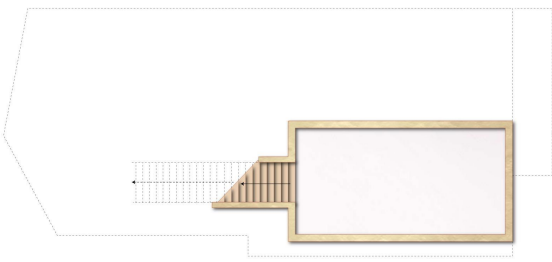




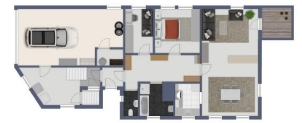




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

Exemplar, nicht rechtsverbindlich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

**Einziehen, Wohnen, Wohlfühlen** In der nahe Traismauer und Krems gelegenen, von Weingärten umgebenen Ortschaft Wagram ob der Traisen steht dieses sehr gepflegte und sofort beziehbare Haus. Ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine südseitige Loggia, ergänzt durch eine großzügige Gargage, sowie die Lage in unmittelbarer Nähe zu Traismauer und Krems zeichnen dieses Haus besonders aus. Ein großer Kachelofen im Wohnzimmer - beheizbar vom Vorzimmer aus - bringt gemeinsam mit der Gaszentralheizung wohlige Wärme in das Haus. Fenster mit Außenrolläden im Wohnbereich, Parkettböden, ein Bad mit Dusche und Badewanne, ein Abstellraum mit Waschmaschine, Trockner sowie Tiefkühlschrank und ein alter Gewölbekeller (in welchem sich auch ein Brunnen befindet) und vieles mehr erwartet Sie bei diesem Immobilienangebot. Ich freue mich, Ihnen dieses Haus zu präsentieren:

**Raumprogramm** - Windfang - Diele - 2 Schlafzimmer - großzügiger Wohn-Esszimmerbereich (gesamt ca. 39 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die - Terrasse - Küche mit anschließender kleiner Speis - Bad mit Dusche und Badewanne - WC extra - Abstellraum - Garage *Sonstige Räumlichkeiten* - Gewölbekeller - Dachboden  
Zwischen Verkäufer/Vermieter und Makler besteht ein wirtschaftliches und/oder persönliches Naheverhältnis. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm169.6 kW

bedarf: h/(m<sup>2</sup>a)

Klasse H E

eizwärme

bedarf:

Faktor Ge1.67

samtener

gieeffizie

nz:

Klasse C

Faktor Ge

samtener

gieeffizie

nz:

Ich freue mich auf Ihren Anruf und stehe für Fragen und Besichtigungen gerne zur Verfügung:

**Mag. Bernhard Baumgartner, MBA akad. IM RE/MAX Plus St. Pölten 0676/702 77 04**

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird. Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "www.remax.at", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!