

**TRAUMHAFTE 3-ZIMMER-BALKONWOHNUNG IN  
KÖNIGSBRUNN AM WAGRAM IN HERRLICHER  
WOHLNAGE AM WAGRAM MIT HOHER  
LEBENSQUALITÄT**



Ansicht1

**Objektnummer: 0001009319**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3465 Königsbrunn am Wagram              |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2004                                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 76,31 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 12,95 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 60,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,86                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 247.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3,0% plus 20,0% 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

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ 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

In einer der schönsten Wohngegenden am Wagram in Königsbrunn am Wagram befindet sich diese tolle, sehr helle Wohlfühlwohnung in einer absolut ruhig gelegenen, mehrstöckigen Wohnhausanlage (kein Lift). Besonders hervorzuheben sind die gepflegten Flächen um die Wohnhausanlage.

Die Wohnung ist südlich ausgerichtet und bietet neben einem Vorraum einen sehr großzügigen, imposanten Wohn- und Essbereich inklusive offener, hochwertiger Einbauküche mit sämtlichen Geräten, ein vom Badezimmer getrenntes WC sowie zwei weitere Zimmer. Vom Wohnbereich aus ist ein gut dimensionierter Balkon mit ostseitiger Ausrichtung begehbar und bietet eine gefällige Atmosphäre mit angenehmen Sonnenstunden.

Beheizt werden die gut 76m<sup>2</sup> sehr kostengünstig durch eine Hauszentralheizung mit Pellets. Ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil und dem direkt vor der ansehnlichen und gepflegten Wohnhausanlage gelegenen, überdachten Autoabstellplatz ebenfalls gegeben. Zusätzlich sind ausreichend Parkmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Alles in allem gelangt hier eine echte Traumwohnung mit vielen Vorzügen und Anlegereignung zum Verkauf.

**Kaufpreis: EURO 247.000,-- lastenfrei bzw. ca. EUR 126.780,11,-- bei Übernahme der geförderten Darlehen sowie der Wohnbauförderung.**

**Nützen Sie diese seltene Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen detaillierten Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können!**

**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.**