

## **EINZIMMERWOHNUNG IN AUSSICHTS- UND ZENTRUMSLAGE**



Gartenansicht

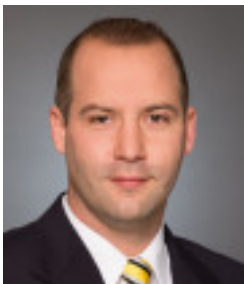
**Objektnummer: 0001005466**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3470 Kirchberg am Wagram
<b>Wohnfläche:</b>	42,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	630,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	435,05 €
<b>Kaltmiete</b>	568,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	88,45 €
<b>Heizkosten:</b>	45,12 €

## 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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







“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

**Gelegenheit auf eine Mietwohnung in Zentrumslage mit herrlicher Fernsicht!!!**

**Im Herzen von Kirchberg am Wagram befindet sich diese tolle, sehr helle Mietwohnung im 3. Stock (kein Lift) einer ruhig gelegenen, mehrstöckigen Wohnhausanlage mitten im Zentrum.**

Die Wohnung ist südwestlich ausgerichtet und bietet neben einem Vorraum, eine möblierte Wohnküche, ein vom Badezimmer getrenntes WC sowie ein Wohn-Schlafzimmer. Beheizt werden die fast 43m<sup>2</sup> anhand einer Hauszentralheizung.

Im angegebenen Preis sind bereits Betriebs- und Heizkosten enthalten. Ausreichend Parkmöglichkeiten sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Die Liegenschaft ist im Ortszentrum von Kirchberg am Wagram, mit sehr guten infrastrukturellen Einrichtungen und

Geschäften des täglichen Bedarfes, situiert.

Beste Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Verkehrsnetz sowie ausgezeichnete Verkehrsanbindungen sind selbstverständlich ebenfalls gegeben.

Das Objekt liegt in bester Zentrumslage von Kirchberg am Wagram, inmitten der Weinregion Wagram zentral zwischen Tulln, Krems und St. Pölten. Im Ort sind ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Hauptschule und vieles mehr in nur wenigen Minuten erreichbar.

Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien und Krems, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, St. Pölten und Wien.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage zur Übermittlung eines unverbindlichen Exposés!**

**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.**

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.