

"2-Zimmer-Highlight mit Stil"



Wohnzimmer

Objektnummer: 1626_26158

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3470 Kirchberg am Wagram
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	62,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	269.133,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

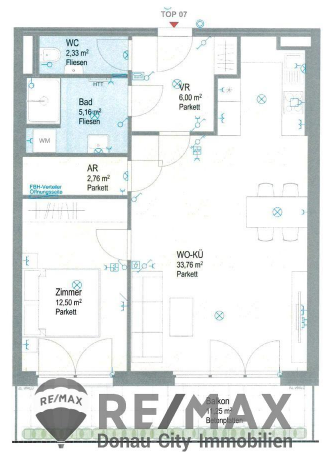
Ihr Ansprechpartner



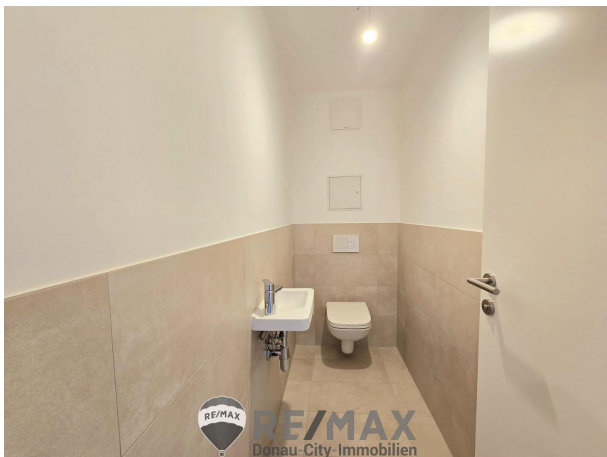
Oliver Graf

RE/MAX Elite
Operngasse 26
1040 Wien













Objektbeschreibung

Wohnung zu verkaufen in Kirchberg am Wagram Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Erstbezug-Wohnung bietet auf ca. 62,51 m² modernen Wohnkomfort in zentraler Lage und verbindet stilvolles Wohnen mit hoher Lebensqualität. Die Wohnung befindet sich im ersten Liftstock und ist bequem und barrierefrei zu erreichen. **Raumaufteilung und Ausstattung:** Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen Vorraum mit ca. 6 m², der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Vom Vorraum aus erreichen Sie direkt das Badezimmer mit einer Fläche von 5,16 m² sowie ein separates WC mit 2,33 m². Der großzügige Wohn-/Essbereich mit über 33 m² lädt zum Verweilen ein und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Schlafzimmer mit 12,50 m² sowie ein praktischer Abstellraum mit 2,76 m² runden das Raumangebot ab. Vom Wohnbereich sowie vom Schlafzimmer aus haben Sie Zugang zum geräumigen Balkon, der mit 11,15 m² viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. **Komfort und Nachhaltigkeit:** Die Wohnung ist hochwertig und energieeffizient ausgestattet. Eine Fußbodenheizung, betrieben mit Fernwärme, sowie dreifach verglaste Fenster sorgen für niedrige Betriebskosten und hohen Wohnkomfort. Hochwertiger Eichenparkettboden und elektrische Außenjalousien unterstreichen die moderne Ausstattung. **Gebäude und Tiefgarage:** Die Wohnanlage ist barrierefrei gestaltet und bietet zusätzliche Annehmlichkeiten wie eine optionale Tiefgarage (Stellplätze gegen einen Aufpreis von 12.300 € erhältlich), Kellerabteile und einen Fahrrad- sowie Kinderwagenabstellraum. Von der Tiefgarage aus gelangen Sie direkt zur Abstellfläche für Fahrräder und Kinderwagen auf derselben Ebene und können dann bequem alle Stockwerke mit einem modernen Aufzug erreichen. **Infrastruktur:** Kirchberg am Wagram zeichnet sich durch seine hervorragende Anbindung aus – über die nahegelegene Autobahn und Bahnverbindungen erreichen Sie Krems, Tulln und Wien schnell und bequem. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese Wohnung bietet die perfekte Kombination aus modernem Komfort und ländlicher Idylle und ist ideal für Familien sowie Pendler, die Wert auf hohe Lebensqualität und eine gute Anbindung legen. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 21.1

wär kWh/

m²a)

edarf

:

Klas A

se H

eizw

ärme

beda

rf: