



**RUHIGE WOHNUNG IN ZENTRUMSLAGE**

135.000,00 € | 3 Zimmer | ca. 76,33 m<sup>2</sup>

3470 Kirchberg am Wagram

**ALLGEMEINES**

Objektnummer	<b>150/31028</b>
Vermarktung	<b>Kauf</b>
Objektart	<b>Wohnung - Eigentumswohnung</b>
Lage	<b>Zentrum, Krems, Tulln, Absdorf</b>
Baujahr	<b>1971</b>
Stockwerk	<b>1</b>

**DETAILS**

Wohnfläche	<b>ca. 76,33 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>3</b>
Keller	<b>1</b>
WC	<b>1</b>
Bad	<b>1</b>
Balkon	<b>1</b>
HWB Klasse	<b>C</b>
HWB Wert	<b>82 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Heizung	<b>Hauszentralheizung m. War</b>

**KOSTEN**

Kaufpreis	<b>135.000,00 €</b>
-----------	---------------------



Erfolgshonorar

**3,0% plus 20,0% USt.**

## OBJEKTbeschreibung

**Ruhiges Wohnen in allerbesten Zentrums Lage, dennoch mit Grünblick beschreibt diese Eigentumswohnung wohl am Allerbesten.**

**HIER GEHTS ZUR VIRTUELLEN BESICHTIGUNG:** <https://360.raiffeisen-immobilien.at/player/jkvp5/de>

Im Herzen von Kirchberg am Wagram befindet sich diese helle Eigentumswohnung mit Balkon im 1. Stock einer ruhig gelegenen, mehrstöckigen Wohnhausanlage. Die Wohnhausanlage wurde vor wenigen Jahren saniert und erstrahlt in neuem Glanz.

Alle Räumlichkeiten der Wohnung sind über einen zentralen Vorraum mit Garderobebereich begehbar. Auf knapp 77m<sup>2</sup> Wohnfläche werden sämtliche Wohnwünsche durch ein großes Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon mit herrlichem Ausblick ins Grüne, ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer erfüllt. Eine möblierte Einbauküche sowie das vom Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss getrennte WC und ein kleiner Abstellraum vervollständigen das reichhaltige Raumangebot.

Beheizt werden die fast 77m<sup>2</sup> sehr kostengünstig anhand einer Hauszentralheizung, die Kosten Heiz- und Warmwasserkosten sind bereits in den Betriebskosten enthalten.

Ausreichend Platz und Stauraum wird durch das der Wohnung zugehörige Kellerabteil sichergestellt. Parkmöglichkeiten sind in der unmittelbaren Umgebung ausreichend 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.

**NÜTZEN SIE DIESE EINMALIGE GELEGENHEIT, SICH IHREN WOHNTRAUM IM SCHÖNEN WAGRAMLAND ZU ERFÜLLEN!**

## LAGEBeschreibung

Kirchberg am Wagram liegt inmitten der Weinregion Wagram und bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

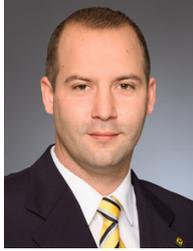
Kirchberg am Wagram, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Absdorf, Krems und Tulln, sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien und Krems, sehr beliebter Wohnort. Der Ort ist zusätzlich öffentlich mit dem Bus und mit der Bahn erreichbar und bietet ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Hauptschule und vieles mehr.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren direkten Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, Stockerau, St. Pölten und Wien.

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposés entstehen, aus.



IHR BETREUER



MAG. PETER FELLHOFER

Email: **[anfragen.peter.fellhofer@riv.at](mailto:anfragen.peter.fellhofer@riv.at)**

Mobil: **0664 60 517 517 77**

