



#0001007300

**LICHTDURCHFLUTETE TERRASSENWOHNUNG MIT TOLLEM
AUSBLICK - PROVISIONSFREI - ÜBERGABE ERFOLGT BEZIEHBAR
UND SCHLÜSSELFERTIG INKL. BAD UND
TIEFGARAGENPARKPLATZ**

3470 Kirchberg am Wagram



Purchase price: 281.433,00 €

Living Area: 62,51 m²

Rooms: 2

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

Lebensqualität bedeutet Wohnen am Land mit ausgezeichneter Infrastruktur und direkter Bahnanbindung das alles in der Wohlfühlgemeinde Kirchberg am Wagram.

In diesem Projekt steckt nicht nur viel Herz, sondern auch viel Raiffeisen drinnen und das bürgt für Qualität. Renommierete Unternehmen errichteten 22 Wohnungen und ein Geschäftslokal in allen Größen und Lagen, diese werden, und das ist im Marktvergleich nicht üblich, schlüsselfertig übergeben – kaum vorstellbar dass hier für Sie keine Wohnung dabei sein könnte.

Die Wohnhausanlage liegt in ausgezeichneter Zentrumslage, dem Bauherrn war es ein Bedürfnis nur hochwertigste Materialien für die Erbauung dieser traumhaften Liegenschaft zu verwenden, dafür sorgt unter anderem die Architektur und die Bauqualität, wo besonderes Augenmerk auf Lebensqualität gepaart mit außergewöhnlicher Bauausführung gelegt wurde.

Beheizt werden die Wohnungen sehr kostengünstig anhand einer Zentralheizung mit Fernwärme über eine Fußbodenheizung, eine Vollwärmeschutzfassade und Wärmeschutzverglasung sowie Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage und ein Fahrradabstellraum sowie der Einbau eines Aufzuges und hochwertige Ausführungen in den Sanitärbereichen in der Wohnung verstehen sich wie vieles mehr bei dieser hochwertigen Ausführung von selbst.

Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist, der kostengünstige Fernwärmeanschluss als modernstes Heizsystem bei hervorragender, energieeffizienter und optisch ansprechender Bauweise. Jede Wohnung verfügt über eine Außenfläche, egal ob ein oder mehrere Balkone oder eine Terrasse. Die Fenster und Balkontüren sind außen mit ALU-Schalen überzogen, beim Glas versteht sich eine hochwertige, modernste Isolierverglasung samt Sonnenschutz als Selbstverständlichkeit.

Die Wohnungen werden in deutlich über dem Standard liegender, schlüsselfertiger Ausführung unter der Verwendung von Qualitätsprodukten von renommierten Firmen angeboten. Je nach Wohnungstyp sind in den Sanitärbereichen Badewannen oder große begehbare Duschen vorgesehen.

Unabhängig von der Wohnungsgröße umfasst der Erwerb einer Wohnung ein Kellerabteil sowie die Benützungserlaubnis vom Müll- und Kinderwagen- bzw. Fahrradraum. Ein Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist im Kaufpreis bereits enthalten und pro Wohnung reserviert.



Maklerservice & Bewertung

Viele Wohnungen sind bereits vergeben, somit sollten Sie nicht lange zögern, sich Ihre Traumwohnung zu sichern.

Nützen Sie diese Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum mitten in Kirchberg am Wagram mit direkter Bahnanbindung und bester Infrastruktur im Ort und fordern Sie noch heute ein unverbindliches Exposé an!

Ich freue mich auf ein unverbindliches Beratungsgespräch, um Sie über sämtliche Vorzüge dieses Projektes zu informieren!

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.



FITTINGS AND PROPERTIES



PROPERTIES

| | |
|----------------------|--|
| Category | Flat: Other, Investment Property, Other Asset Property, Apartment, Holiday Flat |
| Usage Type | Living |
| Sales Type | Buy |
| Form of ownership | Condominium |
| Year of construction | 2022-2023 |
| Heating | Central Heating: District Heating, Underfloor Heating: District Heating |
| Car Spaces | Underground Garage |

AREAS

| | |
|--------------|------------|
| Living Area | ca. 63 sqm |
| Balcony Area | ca. 11 sqm |

ENERGY CERTIFICATE

| | |
|-----------------------------------|--|
| Energy Certificate Date | 13.12.2021 |
| Valid until | 12.12.2031 |
| HWB-Value (KWh/m ² /a) | 21,10 |
| HWB Class |  A |
| fGEE Value | 0,61 |
| fGEE Class |  A+ |

SEGMENTATION

| | |
|-------------|---|
| Total Rooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Toilets | 1 |
| Balconies | 1 |

FEATURES

| | |
|-----------------------|----------|
| Special configuration | Elevator |
|-----------------------|----------|

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

| | |
|----------------|--------------|
| Unit Buy Price | 281.433,00 € |
|----------------|--------------|

TOTAL

| | |
|-----------------|--------------|
| Total buy price | 281.433,00 € |
|-----------------|--------------|

| | |
|----------------|--------------------|
| Commission Buy | Without commission |
|----------------|--------------------|

SIDECOSTS

| | |
|--------------------|--------------------|
| Costs for contract | Nach Vereinbarung! |
|--------------------|--------------------|

| | |
|----------------------|------|
| Purchase tax percent | 3,5% |
|----------------------|------|

| | |
|-----------------------------|------|
| Land register entry percent | 1,1% |
|-----------------------------|------|



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

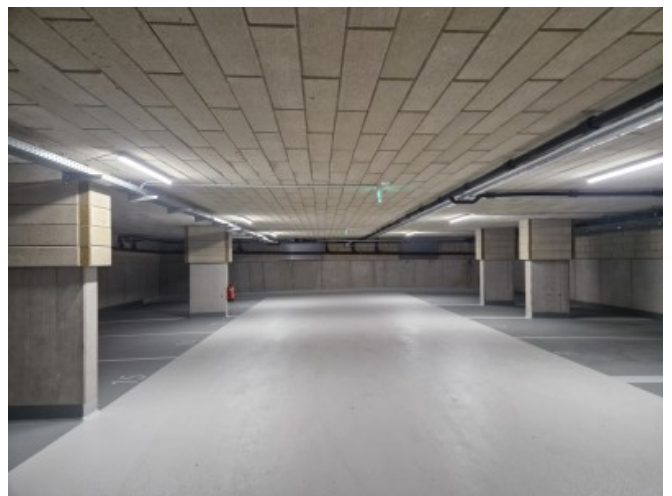
Kirchberg am Wagram, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Absdorf, Krems und Tulln sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien und Krems, sehr beliebter Wohnort.

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.



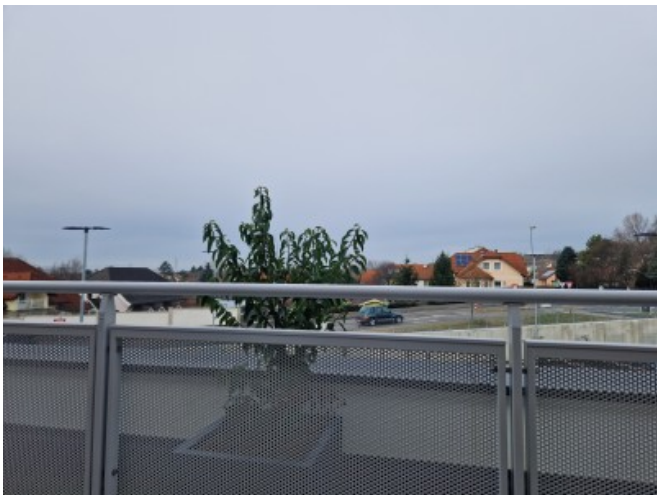
GALLERY















Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“
Mag. Peter Fellhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.
Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.
☎ 0664 80 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 517 77
📧 peter.fellhofer@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem internen Experten-Marktwert
 - Standort & Lage
 - Raiffeisen-Plus in direkter Umgebung
 - Immobilienwert
 - Verkehrsmittel

Für unsere zahlungskünftigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlicher Flächen
- Zinsoptionen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

GRATIS IMMOBILIENWERTSCHÜTZUNG!

Geben Sie auf Profile und geben Sie Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERWENDET ODER VERMIETUNG VERFÜRHT!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverfälschtes Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 517 77 📧 peter.fellhofer@ri.at raiffeisen-immobilien.at

LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

