



#0001007301

**TRAUMHAFTE BALKONWOHNUNG MIT NACHMITTAGS- UND  
ABENDSONNE - PROVISIONSFREI - ÜBERGABE ERFOLGT  
BEZIEHBAR UND SCHLÜSSELFERTIG INKL. BAD UND  
TIEFGARAGENPARKPLATZ**

3470 Kirchberg am Wagram



Purchase price: 286.529,00 €

Living Area: 63,69 m<sup>2</sup>

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. 64 sqm
Balcony Area	ca. 11 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	13.12.2021
Valid until	12.12.2031
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /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	286.529,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	286.529,00 €
-----------------	--------------

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

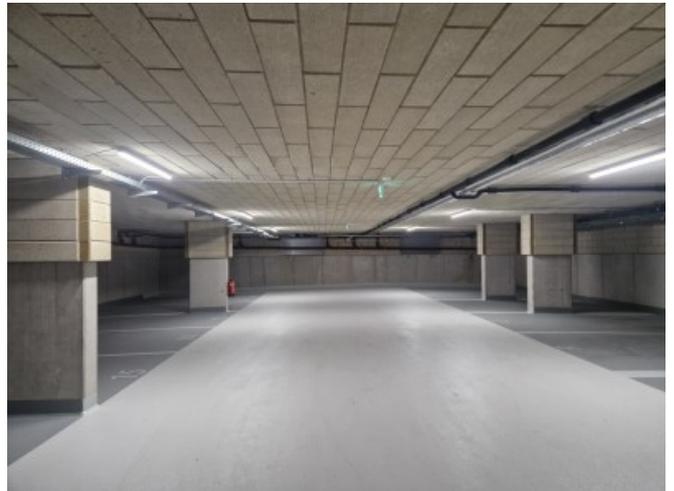














**Raiffeisen Immobilien**

„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 Einstandsübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - Intern & Ex
  - Raiffeisen-Platz in deiner Umgebung
  - Immobilien
  - Wohnraum

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

- Häusern
- Eigenheimangelegern
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlicher Flächen
- Zirkelbauten
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERWANDT ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverfälschtes Besichtigungstermin!

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

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!**

### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

