



#0001007303

**TRAUMHAFTE BALKONWOHNUNG MIT HERRLICHEM AUSBLICK
UND MORGENSONNE - PROVISIONSFREI - SCHLÜSSELFERTIG
INKL. BAD UND OPTIONAL MIT TIEFGARAGENPARKPLATZ**

3470 Kirchberg am Wagram



Kaufpreis: 274.958,25 €

Wohnfläche: 64,37 m²

Zimmer: 2



IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

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.



Maklerservice & Bewertung

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 kann auf Wunsch zusätzlich erworben werden und ist pro Wohnung reserviert.

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.





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung: Sonstige, Vorsorgewohnung, Anlageimmobilie, Apartment-Wohnung, Ferienwohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2022-2023
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme, Fußbodenheizung: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage (optional)

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	13.12.2021
Gültig bis	12.12.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	21,10
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,61
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG





Gesamtzimmeranzahl	2	FLÄCHEN	
Bäder	1	Wohnfläche	ca. 64 m ²
Toiletten	1	Balkonfläche	ca. 4 m ²
Balkone	1		

MERKMALE

Sonderausstattung Fahrstuhl / Lift





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	274.958,25 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	274.958,25 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Nach Vereinbarung!
--------------------	--------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

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.

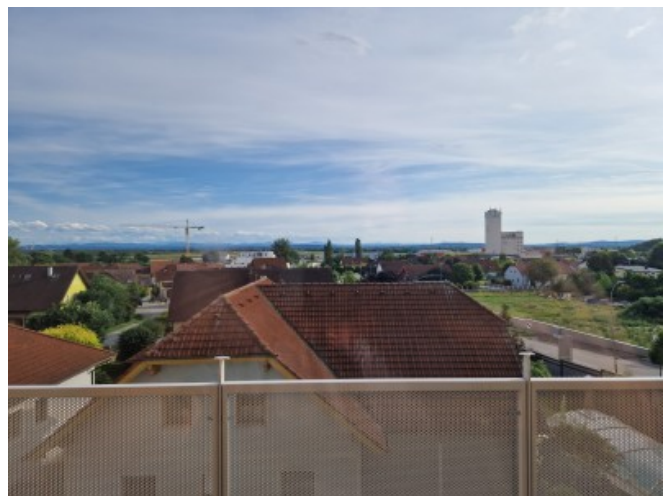
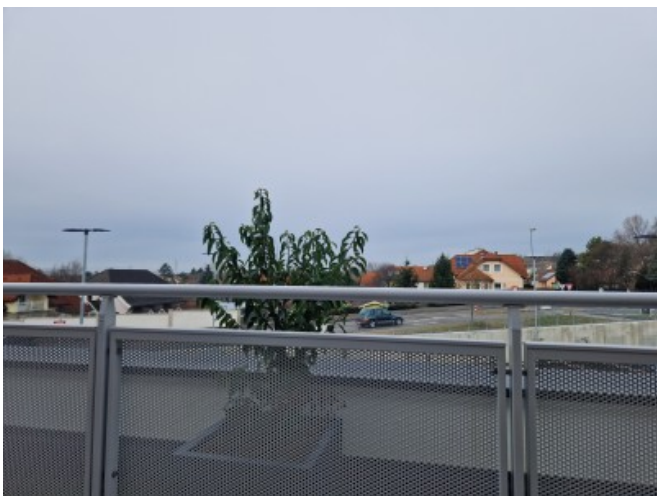
Kirchberg am Wagram, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Absdorf, Krems und Tulln sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien und Krems, sehr beliebter Wohnort.

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.



GALERIE

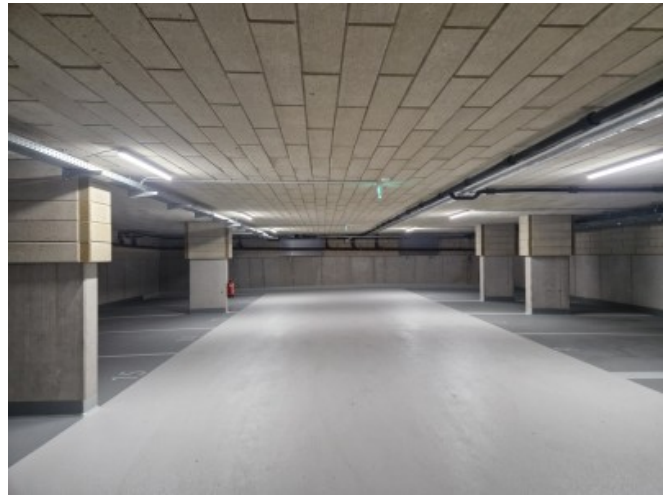














"DAS IST MEIN GEBIET,
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

MAG. PETER FELLHOFER
Raiffeisen Immobilien Makler
☎ 0664 60 517 517 77
✉ 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

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**

**Raiffeisen
Immobilien**
Maklerservice & Bewertung

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

