



#0001004093

## REVITALISIERTER LANDSITZ MIT NEBENGEBÄUDEN ZUR MIETE

3465 Königsbrunn am Wagram



Mietpreis: 1.200,00 €

Wohnfläche: 103,20 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

In einer der schönsten Wohngegenden von Königsbrunn am Wagram gelangt dieses liebevoll revitalisierte Landhaus mit Nebengebäuden zur Vermietung und ist ab Anfang Mai 2024 beziehbar.

Lebensqualität wird hier GROß GESCHRIEBEN, denn verbunden werden bestens urbanes Wohnen am Land in der Natur mit herrlichem Garten mit geschlossenem Innenhof für herrliche Sonnenstunden oder gemütliche Grillnachmittage mit Freunden sowie ausreichend Nebengebäude in Form von Hobbyräumen, ehemaligen Stallungen sowie zwei Stadel, in toller Lage mit hervorragender Infrastruktur!

Das vor kurzem sanierte, sehr stilvolle Landhaus befindet sich in hervorragendem, um nicht zu sagen neuwertigen Zustand. Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die ideale Raumaufteilung, die moderne Gestaltung des Hauses oder der geschlossene Innenhof mit zahlreichen Nebengebäuden.

Das Haus selbst ist südlich ausgerichtet, vom zentralen, großzügigen Vorraum mit großer Garderobe sind fast alle Zimmer getrennt begehbar und bietet einen zweigeteilten Wohnbereich inkl. Küchenbereich samt Einbauküche, ein Badezimmer mit großer, begehbarer Dusche und WC sowie 3 weitere Zimmer.

Ausreichend Stauraum wird durch die mehr als großzügigen Nebengebäude sichergestellt. Hier befinden sich neben einem Lagerraum und diverse Hobbyräume auch zwei Stadel.

Die Wohnräume sind allesamt mit neuen Böden und Fliesen ausgestattet. In einem Raum sowie in einem Stadel (separater Zugang) wird der Vermieter ein paar Fahrzeuge einstellen, der Stadel kann großteils durch den Mieter benutzt werden.

Derzeit befindet sich eine Einliegerwohnung auf der Liegenschaft, diese verfügt ebenfalls über einen separaten Zugang von außen, und kann zusätzlich vom Mieter genutzt werden.

Beheizt wird sehr kostengünstig anhand einer neuen Gaszentralheizung. Parkmöglichkeiten finden sich direkt vor bzw. neben dem Haus. Der herrliche Terrassenbereich sowie der liebevoll gestaltete, geschützte und uneinsehbare Innenhof laden zu angenehmen Sonnenstunden.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé dieser Wohlfühlliegenschaft an, um sich einen ersten Eindruck machen zu können!



**Maklerservice & Bewertung**

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	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Bauernhof
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1900
Heizung	Etagenheizung: Gas
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	103,20 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1.621,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	12.01.2022
Gültig bis	11.01.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	246,80
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,00
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	1.200,00 €
Summe Miete	1.200,00 €

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	1.200,00 € exkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kaution	5.000,00 €



## LAGE UND UMGEBUNG

Der Ort Königsbrunn am Wagram hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt zwischen Kirchberg am Wagram und Absdorf, eingebettet zwischen Weinbergen, Feldern und Wäldern.

Königsbrunn 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.

Königsbrunn am Wagram, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Kirchberg am Wagram und der Blumenstadt Tulln sowie den in wenigen Fahrminuten erreichbaren, direkten Autobahnanschluss an die Schnellstraße S5 und in weiterer Folge an die Donauuferautobahn, sehr beliebter Wohnort.

Königsbrunn am Wagram ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Kirchberg am Wagram und Absdorf mit direktem Bahnanschluss an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien, Krems und Sigmundsherberg sowie ausgezeichneten infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Bäckereien, Banken, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielem mehr.



GALERIE









**Raiffeisen Immobilien**

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Seifhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**

Mag. Peter Seifhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)



**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?  
IHR EXPERTE IN IMMOBILIENFRAGEN**



**Patricia Tannheimer &  
Mag. Peter Falthofer**  
Immobilienmakler

**RAIFFEISEN IMMOBILIEN  
VERMITTLUNG GES.M.B.H.**

0664 60 517 517 77  
peter.falthofer@riv.at  
www.raiffeisen-immobilien.at

**Setzen Sie auf Profis und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!**

**Ich freue mich auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!**

**Eine Vermittlungsgebühr wird nur im Erfolgsfall (Verkauf oder Vermietung) verrechnet!**

**Unser Service für Sie**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir besetzen Ihre Immobilie
  - Online-rechtliches Mietwerk
  - Internet & Print
  - Raiffeisen-Filiale in direkter Umgebung
  - Vorverkaufsstellen
  - Verkaufsstellen

Rechtsnachweise für eine große Kundenzufriedenheit und einen hohen Beratungsgrad

**Für unsere zahlungswilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach**

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Büroparkanlagen
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zinshäusern
- Anlage- und Investitionsmöglichkeiten



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Miete](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

