



#0001008351

**LIEBEVOLLES LANDHAUS IDEAL FÜR BIS ZU ZWEI PERSONEN MIT  
KLEINEM STADEL IN GRÜNLAGE MIT GESCHLOSSENEM  
INNENHOF UND VIEL POTENTIAL**

3465 Königsbrunn am Wagram



Kaufpreis: 220.000,00 €

Wohnfläche: 88,20 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Diese Liegenschaft besticht durch ihre sonnige und ruhige Lage mit uneinsehbarem Innenhof in guter, sehr naturnaher Wohnlage von Königsbrunn am Wagram. Sämtliche Wohnwünsche werden durch geschickt angelegte Wohnräume und Nebengebäude erfüllt. Hinter dem geschützten Innenhof liegt der kleine Garten mit einem kleinen Stadl.

Man betritt das vermutlich um 1950 in seiner ursprünglichen Form erbaute, in späteren Jahren sanierte Wohnhaus über einen geschlossenen Eingangsbereich. Der Innenhof ist für ungebetene Blicke nahezu uneinsehbar und über das Haus über einige Stiegen sowie über eine separate Zufahrt erreichbar, dahinterliegend befindet sich ein kleiner Garten mit einem Stadl.

Sämtliche Wohnwünsche werden durch eine Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Speis sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne separates WC erfüllt.

Die Liegenschaft ist unterkellert, im Nebengebäude befindet sich ein kleiner Stadel sowie ehemalige Stallungen. Beheizt wird die Gesamtliegenschaft anhand einer Elektroheizung, ein Gasanschluss wäre optional möglich und im Haus. In den letzten Jahren wurde sehr viel erneuert, unter anderem wurde der Dachboden gedämmt, das Dach im Jahre 2011, die Fassade im Jahre 2012 erneuert.

Ausreichend Stauraum für Personen mit platzaufwendigen Hobbies bietet das Nebengebäude in Form eines kleinen Stadls sowie die ehemaligen Stallungen und der Keller.

Das gesamte Anwesen inklusive dem Haus befindet sich in gutem Zustand, verlangt lediglich nach etwas handwerklichem Geschick und viel Farbe, um der außerordentlich guten Lage und heutigen, modernen Wohnbedürfnissen vollends gerecht zu werden.

Die Weinberge und Felder der Region laden zu ausgedehnten Spaziergängen, um sich bestens von einer anstrengenden Arbeitswoche zu erholen. Die Nähe zu den Städten Hollabrunn, Krems, Stockerau und Tulln sowie die Lage inmitten des schönen Wagramlandes, eingebettet zwischen Weinbergen, Feldern und die Nähe zu den Donauauen bietet sehr hohe Lebensqualität.

**NÜTZEN SIE DIESE GELEGENHEIT UND FORDERN SIE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ DIESER LIEGENSCHAFT AN, UM SICH VORAB ÜBER SÄMTLICHE LIEGENSCHAFTSDetails 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	Einfamilienhaus, Bauernhof, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1950
Heizung	Zentralheizung: Elektro

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 374 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	13.10.2022
Gültig bis	12.10.2032
HWB-Wert (kWh/m <sup>2</sup> /a)	178,10
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	4,07
fGEE Klasse	 G

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	220.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	220.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

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

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



## 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 Follhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**

Mag. Peter Follhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

0664 60 517 517 77  
www.raiffeisen-immobilien.at

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

Patricia Tarnheimer & Mag. Peter Follhofer  
Immobilienmakler

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

0664 60 517 517 77  
peter.follhofer@rvi.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 Vorstellungsprovision 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:
  - Österreichweites Netzwerk
  - Internet & Print
  - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
  - Vorverkaufsstellen
  - Verkaufstafeln

Rechtliche Hinweise: Bitte beachten Sie, dass die Provisionen für die Vermittlung von Immobilien nur bei Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages anfallen.

**Für unsere zahlungskraftigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:**

- Filialen
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zirkularen
- Anlagen- und Dienstleistungen

**Raiffeisen Immobilien**



[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

