



#0001008416

**WOHNEN MIT STIL UND FLAIR IM BÜRGERHAUS SAMT
ALTBAUJUWEL: KLEINER, VERWUNSCHENER, GEPFLEGTER
GARTEN MIT GROSSZÜGIGER WOHNMÖGLICHKEIT UND
ENTWICKLUNGSPOTENTIAL**

3465 Königsbrunn am Wagram



Kaufpreis: 499.000,00 €

Wohnfläche: 250,00 m²

Zimmer: 6

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Mit Stil und Flair im Bürgerhaus, direkt an der Wagramkante in Zentrumslage von Königsbrunn am Wagram liegt dieses hochwertig sanierte Wohnjuwel mit kleinem, sehr gepflegten, verwunschenen Garten.

Die Liegenschaft ist weithin als das höchste und prunkvollste Haus der Gegend bekannt gewesen und ist es noch immer. Um die Jahrhundertwende wurde es stolz auf den Postkarten des Ortes als das "Kaufhaus Doppelreiter" zu den örtlichen Highlights gezählt. Mit diesem Haus erwirbt man gleichzeitig ein für die Region wesentliches Stück Geschichte.

Besonders viel Platz bietet das im Erdgeschoss befindliche, ehemalige Kaufhaus, an welches nur mehr wenig erinnert. Zwischen dem Jahre 1884 bis zur Geschäftsauflösung im Jahre 2009 wurde dieses mehrmals zeitgemäß umgebaut. Derzeit wird das Erdgeschoss als Einstellhalle für Oldtimer und klassische Lagerräumlichkeiten mit zwei Zufahrten genutzt. Weiters befinden sich auf dieser Ebene eine Waschküche, ein Abstellraum, ein WC sowie weitere klassische Lagerräume in Form des ehemaligen, unberührten Magazins.

Das gesamte Haus wurde vom aktuellen Eigentümer eigenhändig und sehr hochwertig saniert. Im Obergeschoss befindet sich die herrliche, stilvolle Altbauwohnung und bildet die mehr als großzügige Wohnebene, die neben zwei Kinderzimmern, ein vom Badezimmer mit freistehender Badewanne separiertes WC, eine Küche, ein Wohnesszimmer sowie einen Schlafsalon bietet.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Erhaltung und Wiederherstellung so gut wie aller Stilelemente aus vergangenen Tagen unter der Berücksichtigung heutiger Wohnbedürfnisse gelegt, um den Charme und den Charakter dieses Wohnjuwels bestmöglich zu erhalten. Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Saal im Obergeschoß mit einer Nutzfläche von ca. 135m², welcher für den zukünftigen Eigentümer eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten offenlässt.

So gut wie alles wurde bereits erneuert. In den letzten Jahren wurden die Dachdeckung, die Fenster, die Fassade, die Heizung, das Haustor, der Regenwasserkanal sowie die Stromleitungen und vieles mehr instandgesetzt bzw. erneuert. Die oberste Geschoßdecke wurde gedämmt.

Der Altbaukeller ist bewusst weitgehend in seiner ursprünglichen Form aus dem Jahre 1848 belassen.

Aufgrund der Widmung als Bauland-Agrargebiet sind vielfältige Verwendungsmöglichkeiten denkbar, ob als großzügiges Einfamilienhaus oder als Anlageobjekt zur Schaffung mehrerer



Maklerservice & Bewertung

Eigentumswohnungen oder wie bisher in gemischter Nutzung von Wohnen und Arbeiten bzw. Hobby.

Weitere Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sind die hochwertige Ausstattung, die massive Bauweise sowie die großzügige Anordnung der Räumlichkeiten.

Die Liegenschaft ist ab sofort auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche dieses großzügige Gesamtpaket und dessen Wohnkultur zu schätzen wissen. Nach einer angemessenen Vorlaufzeit ist das Objekt beziehbar.

Nützen Sie diese einmalige Chance auf ein geschichtsträchtiges Wohnjuwel! Gerne senden wird Ihnen auf Anfrage ein umfangreiches Exposé samt Planunterlagen zu.

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.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Mehrfamilienhaus, Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1884
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 250 m ²
Nutzfläche	ca. 450 m ²
Grundfläche	ca. 425 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Gültig bis	01.01.0999
------------	------------

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	499.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	499.000,00 €
-----------------	--------------

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.

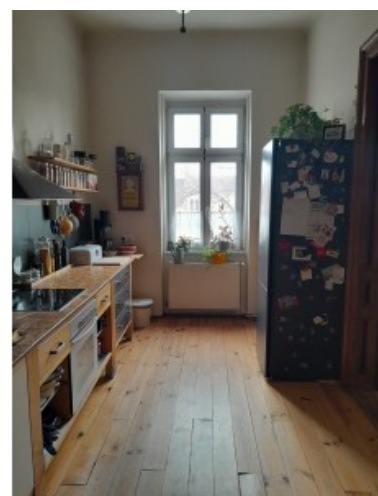
Königsbrunn am Wagram liegt inmitten der Weinregion Wagram und bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

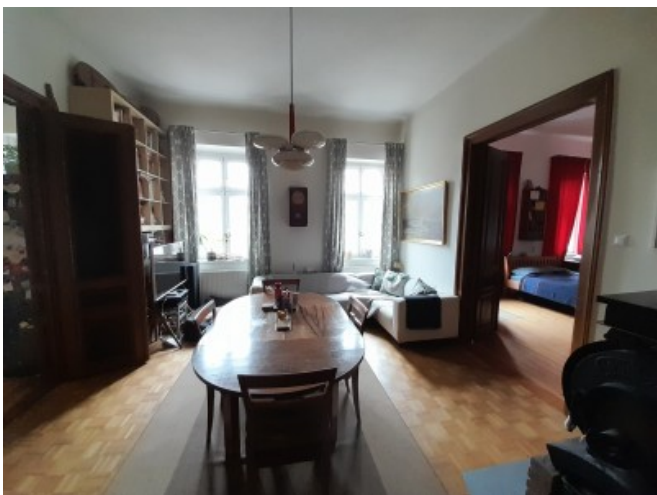
Königsbrunn am Wagram, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Kirchberg am Wagram und der Blumenstadt Tulln sowie den in wenigen Fahrminuten erreichbaren, direkten Autobahnanschluss an die Schnellstraße S5 und in weiterer Folge an die Donauuferautobahn, sehr beliebter Wohnort.

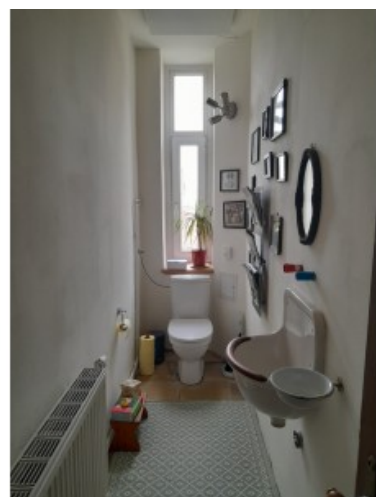
Königsbrunn am Wagram ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Kirchberg am Wagram und Absdorf mit direktem Bahnanschluss an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien, Krems und Sigmundsherberg sowie ausgezeichneten infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des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

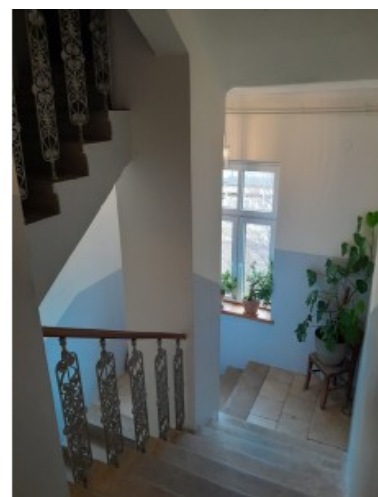
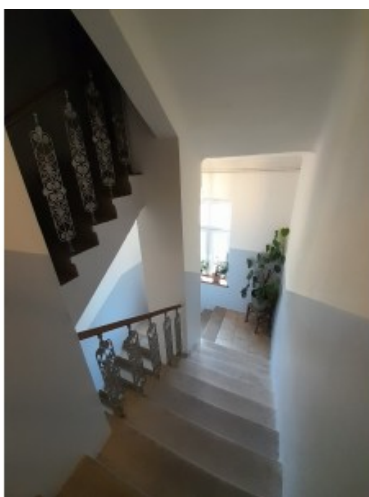
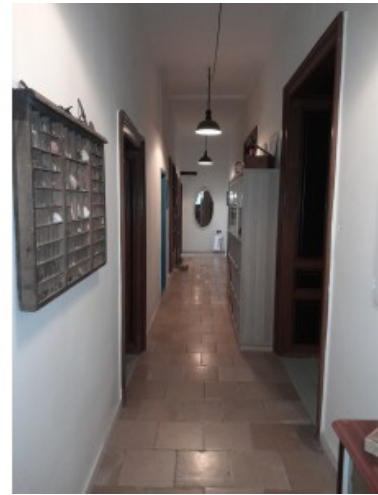


GALERIE













Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“
Mag. Peter 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 Schlussübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem internen Experten Netzwerk
 - Intern & Extern
 - Raiffeisen-Platz in direkter Umgebung
 - Immobilien
 - Maklerkolleg

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

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

GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÄTZUNG!

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

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERHAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

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

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

