

## **NEUER PREIS - Geräumiges Haus in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 1284**

**Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3133 Wagram ob der Traisen
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 166,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,68
<b>Kaufpreis:</b>	297.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Akad. Immobilienmanager Jürgen Heinzl

KMW Immobilien GmbH  
Schwedengasse 1a  
3500 Krems

T +43273272120







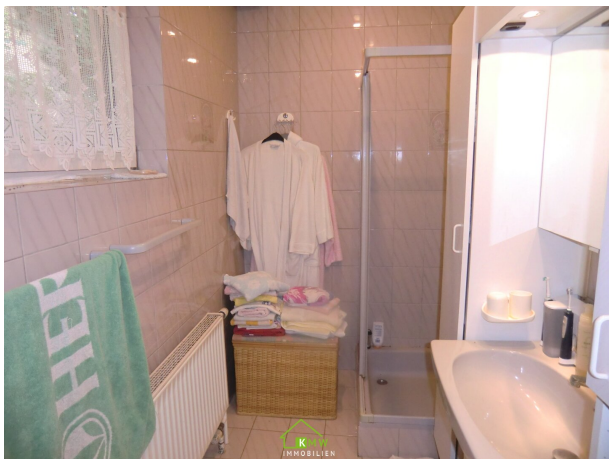


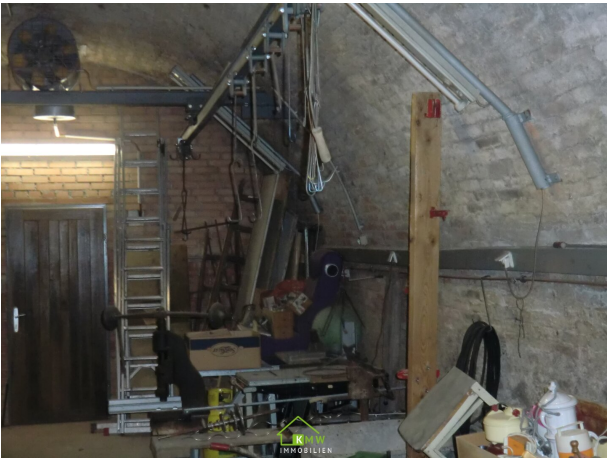








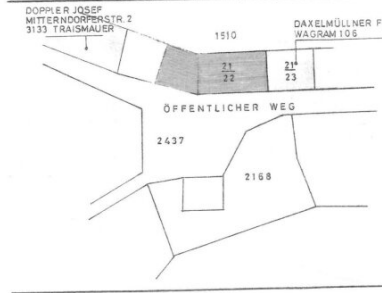




AUFSTOCKUNG DES PRESSHAUSES UND ZUBAU FÜR  
 FRAU ERIKA UND FRANZ  
**SCHLEGL REINBERGER**  
 1070 WIEN LINDENGASSE 34/15 TEL. 9328283  
 BAUSTELLE: N.Ö. G.B. ST.PÖLTEN, TRAISMAUER  
 K.G. WAGRAM PARZELLE 21/22 E.Z.

BAUWERBER:  
*Erika Schlegl*

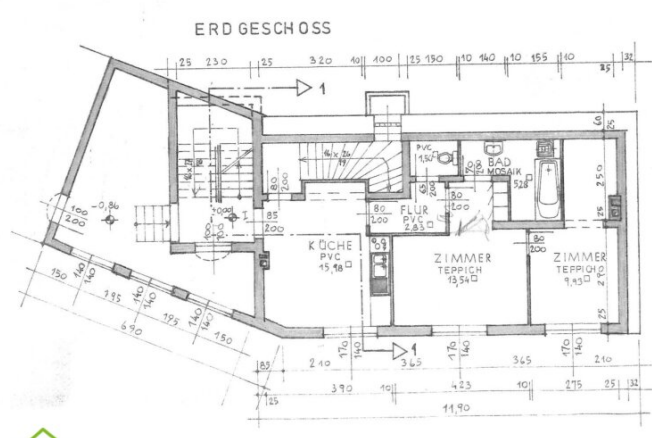
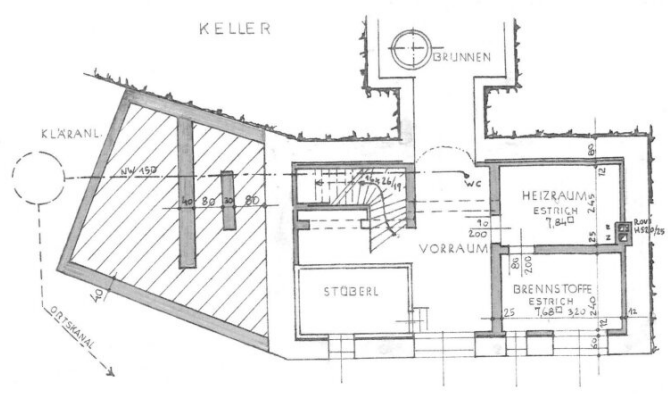
BAULEITER:  
 HERWIG KOHLER  
 MAURERMEISTER  
 MITTELWEGE 8  
 3100 ST. PÖLTEN N  
 TEL. NR. 02742/36908  
 338



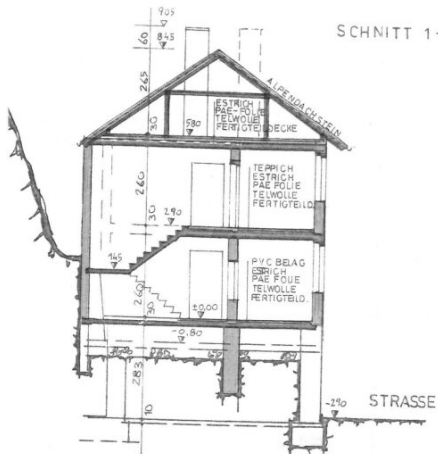
LAGE  
 1 : 500

BEHÖRDE:

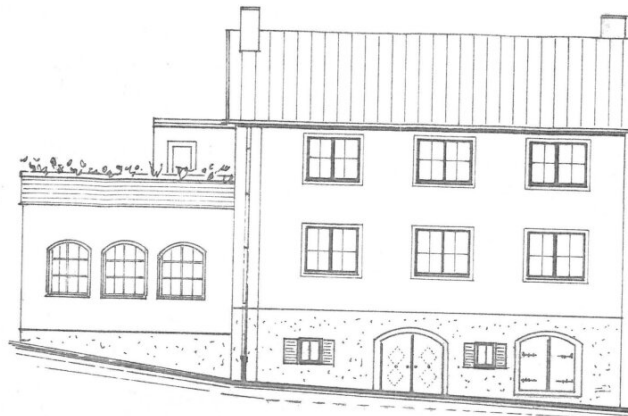
Stadtgemeinde  
 Traismauer, N.  
 Der gegenständliche Bauplan  
 Bauverhandlung vom 26.4.1970  
 zu Grunde gelegen und wird von  
 der Baubehörde genehmigt.  
 Flächengenehmigung ha. Ba.  
 vom 30.11.1970  
 Der Bürgermeister  
*[Signature]*



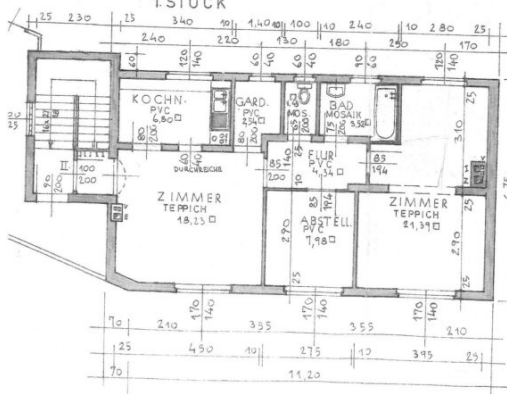
SNITT 1-1



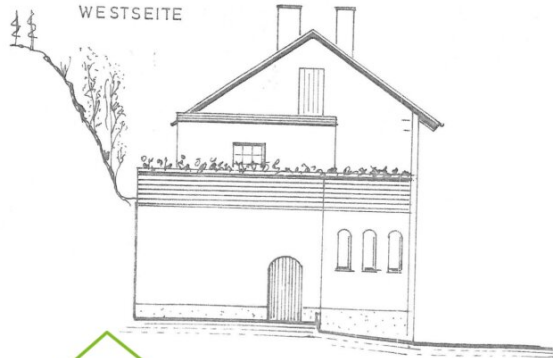
SÜDSEITE



1. STOCK



WESTSEITE



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein geräumiges - zwischen 1977 und 1990 erbautes und ausgebaut - Ein/Mehrfamilienhaus in angenehm ruhiger Lage, umgeben von einigen Weinkellern. Gegenüberliegendes Grundstück - mit Garage und Werkstatt - gehört zum Objekt und befindet sich in Hanglage.

Ein weiteres Grundstück (ehem. Weingarten) befindet sich hinter dem Haus in erhöhter Lage - ca. 1.000 m<sup>2</sup> groß. Das würde sich auch zum Solarausbau für eigene Stromerzeugung bestens eignen. Dieses Grundstück ist auch im angebotenen Kaufpreis enthalten.

Dieses Haus besteht aus Erdgeschoß , Obergeschoß, gewölbten ehem. Weinkeller, Terrasse. Gegenüber befindet sich eine dazugehörige Garage mit Werkstatt (ca. 30m<sup>2</sup>)

Es besteht die Möglichkeit in jeder Etage eine eigene Wohneinheit zu nutzen.

EG: Vorraum mit Essecke, Hausbar, WC, Küche, 2 Zimmer, Bad mit WC.

OG: Vorraum, 3 Zimmer, Küche, Bad (Dusche), WC, Abstellraum, Pergola, Terrasse

Fenster: 2 fach Verglasung

Heizung: Zentralheizung mit Gas

Anschlüsse: Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon

Sollten wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben dann rufen Sie mich bitte unter 0664/2113740 zwecks unverbindlicher Besichtigung an. Ich freue mich auf Ihren Anruf

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap