

Einzigartige Gelegenheit in Kirchberg am Wagram



Außenansicht

Objektnummer: 6403/319

Eine Immobilie von Pascal Membir Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3470 Kirchberg am Wagram
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	185,00 m ²
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	45,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	415.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pascal Membir

Pascal Membir Immobilien
Hauptplatz 3
3200 Ober-Grafendorf

T +43 676 6600287

H +43 676 6600287









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **wunderschönes, traditionelles Einfamilienhaus mit einem großen Garten** in 3470 Kirchberg am Wagram.

Das Wohnhaus bietet eine **Wohnfläche von 185 Quadratmetern** und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss finden Sie einen einladenden Vorraum, einen großen Wohn-Ess-Küchenbereich mit Durchgang zum Wohnzimmer, ein Zimmer und eine separate, barrierefreie und rollstuhlgerechte Einliegerwohnung. Diese verfügt über einen eigenen Eingang mit Rampe und Sanitärbereich.

Über das Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss, welches sich in einen Vorraum, drei Schlafzimmer, ein großes Badezimmer mit Badewanne und eine Toilette unterteilt.

Am Eingang befindet sich eine teilweise überdachte Terrasse, die zu einem herrlichen Blick auf den sonnigen Garten einlädt, der auch mit einem Gartenhaus ausgestattet ist.

Das Haus wird mittels Erdwärme in Form von Radiatoren und einer Fußbodenheizung beheizt.

Der Dachboden ist noch ausbaufähig und unmöbliert.

Der Keller, mit einer Nutzfläche von ca. 34 Quadratmetern, umfasst zwei Abstell- wie Einlagerungsräume, von denen einer für die Heiztechnik genutzt wird.

Vor dem Haus stehen Ihnen zudem zwei Autoabstellplätze zur Verfügung.

Das ca. **1.016 Quadratmeter große Grundstück** liegt in direkter Nähe zum wunderschönen historischen Ortskern und zum Schulzentrum (Kindergarten, Volks- und Mittelschule). Ein weiteres Highlight der Liegenschaft ist die hervorragende Anbindung der nahegelegenen Städte Krems, Stockerau, Tulln, St. Pölten und natürlich auch Wien.

Ebenfalls hervorzuheben ist, dass die Liegenschaft NICHT vom Hochwasser betroffen war.

Bei **offenen Fragen** oder einem **Besichtigungswunsch** stehen wir jederzeit gerne telefonisch zur Verfügung.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap