

## **WOHNEN AM WAGRAM**



**Objektnummer: 7320/308**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3470 Kirchberg am Wagram
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	288.440,00 €

## Ihr Ansprechpartner

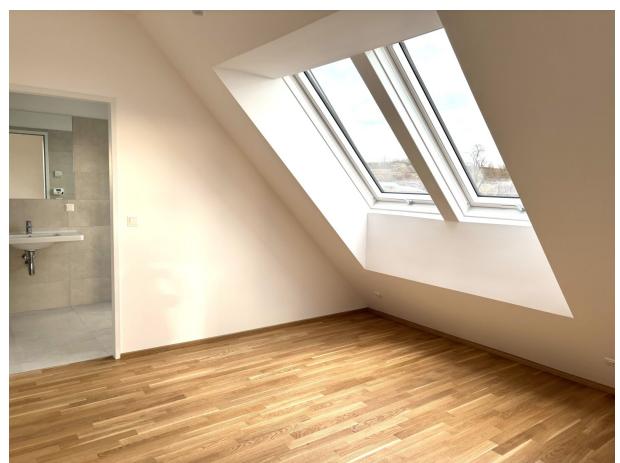


**Regina Degen**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

H +43 676 3919107

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# WOHNpark KREMSERSTRASSE 5

**TOP 14 / DACHGESCHOSS**

**MASSSTAB 1:50 (A3-Format)**

**Kremser Straße 5, 3470 Kirchberg am Wagram Stand: 18.07.2022**

Die Säulen- und Wannenabfälle sind ungefährlich. Abfall und Materialien sind nach Angabe unterschieden und müssen nicht trenngemäß entsorgt werden. Die nur symbolisch und daher sich noch genutzungsfähig darstellenden Säulen müssen jedoch gründlich und nicht abtransportiert werden. Die entsprechende Entsorgung ist vom Entsorger selbst zu übernehmen. Grundlage der Auswertung ist die dem Planerung zugesetzte mögliche Bau- und Ausnutzungsmöglichkeit.

**GRUNDRISS**

**SCHNITT**

**TOP 14**

Raum	Fläche
Volumen	2.49m <sup>3</sup>
Wohnküche	34,83m <sup>2</sup>
Bad	8,09m <sup>2</sup>
WC	1,98m <sup>2</sup>
AR	1,71m <sup>2</sup>
Zimmer	15,87m <sup>2</sup>
Terrasse	12,90 m <sup>2</sup>
Betonplatten	
Wohlfühlterrasse	65,66m <sup>2</sup>
Terrasse	12,90m <sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

Umgeben von den Weinbergen in **Kirchberg von Wagram** sind in einem Gebäude 23 Eigentumswohnungen entstanden, welche bezugsfertig sind. Jede Wohnung hat entweder Balkon oder Terrasse.

Bei der Errichtung wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet und selbstverständlich ist das Gebäude am letzten Stand der Bau- und Ausstattungstechnik, auch thermisch. Heizung mittels Fernwärme

***Die Besonderheit dieses Neubaus ist der Nahversorger direkt im Haus!***

Der Bahnhof ist in 10 Gehminuten, Wien in 35 Minuten Fahrzeit erreichbar.

**Sie kaufen provisionsfrei. Die Wohnungen liegen preislich von € 212.000,00 bis € 364.000,00**

**Kosten für den Garagenplatz € 12.300,00**

**Raumaufteilung:**

- Vorzimmer
- Wohnküche
- Zimmer
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss = barrierefrei

Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet

Gerne übermitteln wir Ihnen Unterlagen auch für eine andere Wohnung in der Liegenschaft!

Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgestattet!

Regina Degen freut sich über Ihre Kontaktaufnahme unter [regina.degen@wisionhome.at](mailto:regina.degen@wisionhome.at) oder 0676 391 91 07

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap