

**Traismauer - Wagram - entzückendes Haus mit
"Willkommens" Charm**



Objektnummer: 2402

Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Wagram ob der Traisen
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	220,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 268,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,43
Kaufpreis:	225.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Klaus

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH
Schlossberggasse 5
3134 Nußdorf ob der Traisen



















Objektbeschreibung

entzückendes Haus zum Wohlfühlen und "Willkommens" Charm!

Sie sind auf der Suche nach einem Einfamilienhaus in entzückendem urigen Landhausflair in der Stadtgemeinde Traismauer? Ein Haus zum Wohlfühlen und "Willkommens" Charm? Mit freundlich und hellen Räumen, das einladend und einen Raum zum Wohlfühlen bietet?

Dann haben wir Neuigkeiten für Sie! Dieses freundliche und bezaubernde Haus in Wagram bei Traismauer, wird zum Verkauf angeboten. Es liegt in einer zentralen Lage mit locker besiedelten Nachbarn, an der Straße, unweit von Krems und Herzogenburg.

* ... zum Verlieben! Ein uriger Weinkeller der von vergangenen Zeiten erzählt. Ein Nebengebäude, herrlich für Handwerker, wenn einem gerade danach ist und der Blick in den Hof und Garten. Dieses Haus heißt Sie auf mehreren Ebenen herzlich willkommen. Das Haus hat 2 Stockwerke. Im Erdgeschoss fühlt man in den Räumen die Zeit der Vergangenheit.

Im Obergeschoss wird es richtig gemütlich. Drei Zimmer, mit einer guten Raumaufteilung und einem großzügigen Wohnbereich, mit Küche und Essplatzecke, Schlafräume, Bad und Vorraum. Hier leben Sie bequem auf ca. 125 m² Wohnnutzfläche.

Sie lieben die Mischung aus überschaubarem Gartenerlebnis am Land und die Nähe zur Stadt, dann sind Sie hier in 4 km im Stadtzentrum von Traismauer und in 15 Minuten in der Stadt Krems.

Es gibt noch mehr Interessantes über dieses Haus mit nettem Hof, Garten, Keller und Nebengebäude zu berichten, rufen Sie uns an, wir laden Sie gerne zu einer Besichtigung ein. Finden Sie heraus, wie es für Sie wäre in diesem entzückenden Haus zu leben.

Rufen Sie uns an und holen sich die Vorabinformationen über dieses wunderbare Objekt, wir erzählen Ihnen gerne mehr dazu: 0660/316 20 24

Ihr Klaus - Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14-tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

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 <9.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
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