

## Wohnung am Wagram mit Balkon oder Terrasse



**Objektnummer: 2212/485**

**Eine Immobilie von Beacon Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3470 Kirchberg am Wagram
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	277.406,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Mag.(FH) Harald Uidl**

Beacon Real Estate GmbH  
Heinzelmanngasse 8 / 12,  
1200 Wien

T +43 664 810 17 77

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



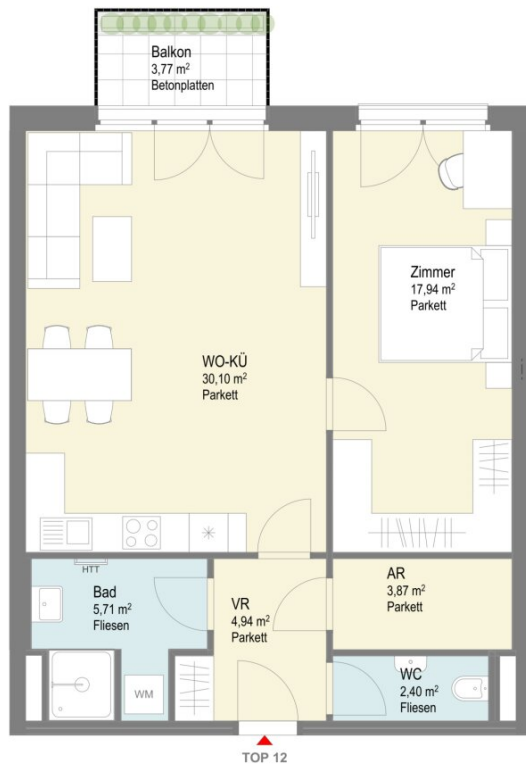


BEISPIELE VISUALISIERUNG **WOHNZIMMER**

PROSPEKTPLÄNE / 2563 POTTENSTEIN SCHIESSSTÄTTGASSE 29



# WOHNPARK KREMSESTRASSE 5



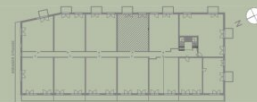
## TOP 12 / 1. OBERGESCHOSS

Vorraum	4,94m <sup>2</sup>	Raumhöhe = 2,50m
Wohnküche	30,10m <sup>2</sup>	
Bad	5,71m <sup>2</sup>	
WC	2,40m <sup>2</sup>	
AR	3,87m <sup>2</sup>	
Zimmer	17,94m <sup>2</sup>	

Wohnfläche	64,96m <sup>2</sup>
Balkon	3,77m <sup>2</sup>



SCHNITT



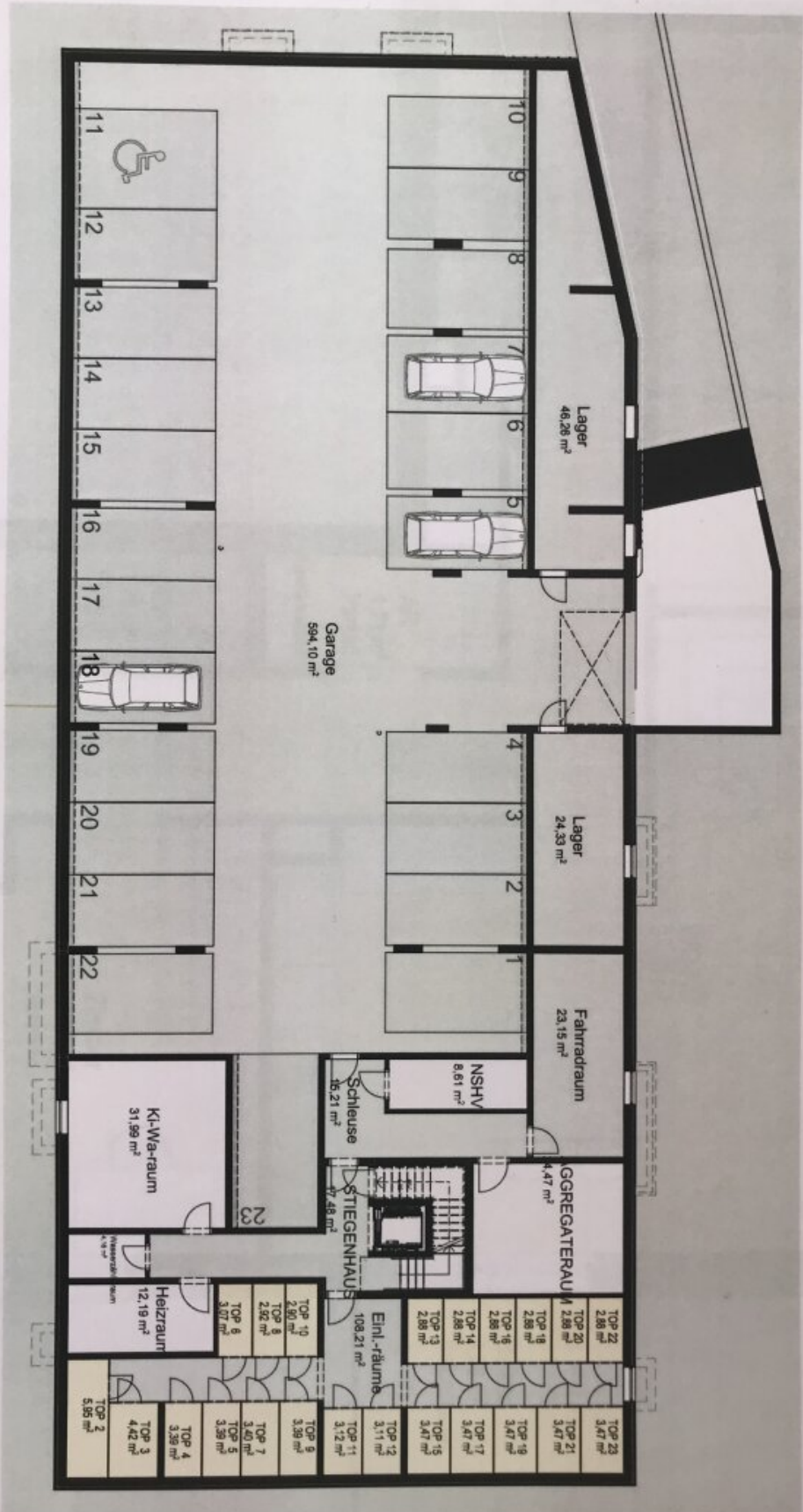
GRUNDRISS

Kremser Straße 5, 3470 Kirchberg am Wagram Stand: 18.07.2022

Die Raum- und Wohnungsflächen sind angegebene Werte und können sich noch geringfügig ändern (DNB). Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen. Sämtliche Maße, Raumhöhen, Parapetenhöhen, Sturzhöhen, Fenster-, abgehängte Decken und Potenzen sind circa-Angaben und können sich noch geringfügig ändern. Die nur symbolhafte und nicht maßstabgetreu dargestellte Möblierung inkl. der Küche und Begl. gelten nur als Vorschlag und sind daher nicht Liefer- oder Vertragsbestandteil. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen. Grundlage der Ausstattung ist die dem Kaufvertrag zugrundeliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

MASSSTAB 1: 50 (A3-Format)





Garage  
594,10 m<sup>2</sup>

Lager  
46,26 m<sup>2</sup>

Lager  
24,33 m<sup>2</sup>

Fahrradraum  
23,15 m<sup>2</sup>

NSHV  
6,61 m<sup>2</sup>

GGREGATERAU  
4,47 m<sup>2</sup>

Schleuse  
36,21 m<sup>2</sup>

STIEGENHAUS  
17,48 m<sup>2</sup>

Einl.-räume  
108,21 m<sup>2</sup>

Kl-Wa-raum  
31,99 m<sup>2</sup>

Heizraum  
12,19 m<sup>2</sup>

TOP 2  
5,95 m<sup>2</sup>

TOP 10  
2,91 m<sup>2</sup>

TOP 8  
2,82 m<sup>2</sup>

TOP 6  
3,01 m<sup>2</sup>

TOP 4  
3,39 m<sup>2</sup>

TOP 3  
4,42 m<sup>2</sup>

TOP 5  
3,59 m<sup>2</sup>

TOP 7  
3,40 m<sup>2</sup>

TOP 9  
3,39 m<sup>2</sup>

TOP 11  
3,12 m<sup>2</sup>

TOP 12  
3,11 m<sup>2</sup>

TOP 13  
3,47 m<sup>2</sup>

TOP 14  
3,47 m<sup>2</sup>

TOP 15  
3,47 m<sup>2</sup>

TOP 16  
2,88 m<sup>2</sup>

TOP 17  
2,88 m<sup>2</sup>

TOP 18  
2,88 m<sup>2</sup>

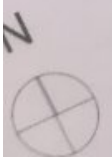
TOP 19  
2,88 m<sup>2</sup>

TOP 20  
2,88 m<sup>2</sup>

TOP 21  
3,47 m<sup>2</sup>

TOP 22  
3,47 m<sup>2</sup>

TOP 23  
3,47 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Umgeben von Weinbergen, in **Kirchberg von Wagram**, wurde ein Gebäude mit 23 Eigentumswohnungen, Lift und Tiefgarage errichtet. Der Großteil der Wohnungen ist mittlerweile verkauft. Jede Wohnungen verfügt entweder über Balkon oder Terrasse und einen Tiefgaragenplatz. Weiters befindet sich ein Nahversorger im Haus. Zum Bahnhof gelangen Sie in 10 Gehminuten, Wien erreichen Sie in 35 Minuten Fahrzeit.

**1. OG Top 12** : 64,96 + 3,77 m<sup>2</sup> Balkon, WNFI: 66,85 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer plus Nebenräumen, Kellerabteil, **Wohnungspreis € 277.406.-**, **Garagenplatz € 12.300,00** pro Wohnung

### Raumaufteilung:

- Vorraum 4,94 m<sup>2</sup>
- Wohnküche 30,10 m<sup>2</sup>
- Zimmer 17,94 m<sup>2</sup>
- Bad 5,71 m<sup>2</sup>
- WC 2,40 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 3,87 m<sup>2</sup>
- Balkon 3,77 m<sup>2</sup>

Gerne senden wir Unterlagen zu anderen Wohnungsgrößen in der Liegenschaft, bitte sehen Sie in die Liste, oder rufen Sie einfach an.

### ***Wohnen im Dachgeschoss:***

Top 14 - 72,11m<sup>2</sup> + 12,90m<sup>2</sup> Terrasse, 2 Zimmer Preis € 288.440.-

Top 15 - 79,03m<sup>2</sup> + 10,49m<sup>2</sup> Terrasse, 3 Zimmer Preis € 317.100.-

Top 16 - 86,62m<sup>2</sup> + 8,59m<sup>2</sup> Terrasse, 3 Zimmer Preis € 347.660.-

Top 22 - 74,19m<sup>2</sup> + 8,36m<sup>2</sup> Terrasse, 3 Zimmer Preis € 325.235.-

Top 23 - 84,51m<sup>2</sup> + 8,63m<sup>2</sup> Terrasse, 3 Zimmer Preis € 364.182.-

Alles ganz nah: Lebensmittelmarkt im Haus, Bahnhof im Ort, Ab-Hof-Läden, Winzer, Rad und Wanderwege.

Baujahr 2022/23, Fußbodenheizung, beheizt wird mittels Fernwärme, die Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet, die Gebrauchsräume mit Fliesen, Kunststofffenster und Terrassentüre 3-fach Verglasung, weiße Innentüren.

**Kaufnebenkosten:** Grunderwerbsteuer 3,5% (Bei Gründung des ersten Hauptwohnsitzes entfallen derzeit Grund - und Pfandeintragungsgebühr )

**Kaufvertragserrichtung** Mag. Simon Winkler 1,4% + 20% USt (Grundbucheintragung inkl. Beglaubigung)

**Einzelne Grundrisse, Gesamtplan, sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung werden sehr gerne zugesendet.**

**Für Fragen und Besichtigung stehe ich herzlich gerne zur Verfügung, Nicole Nell 0676 651 2699**

Die Wohnungen werden provisionsfrei für Käufer angeboten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Abgeber stehen.

### **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