

## Gepflegte Eigentumswohnung mit überdachtem Balkon



Einrichtungsbeispiel Wohnzimmer (KI\_generiert)

**Objektnummer: 5102**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3470 Kirchberg am Wagram
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,58 €
<b>USt.:</b>	14,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.084,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katja Wallner**

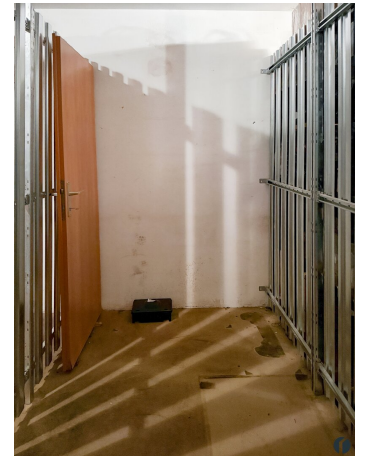
Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau



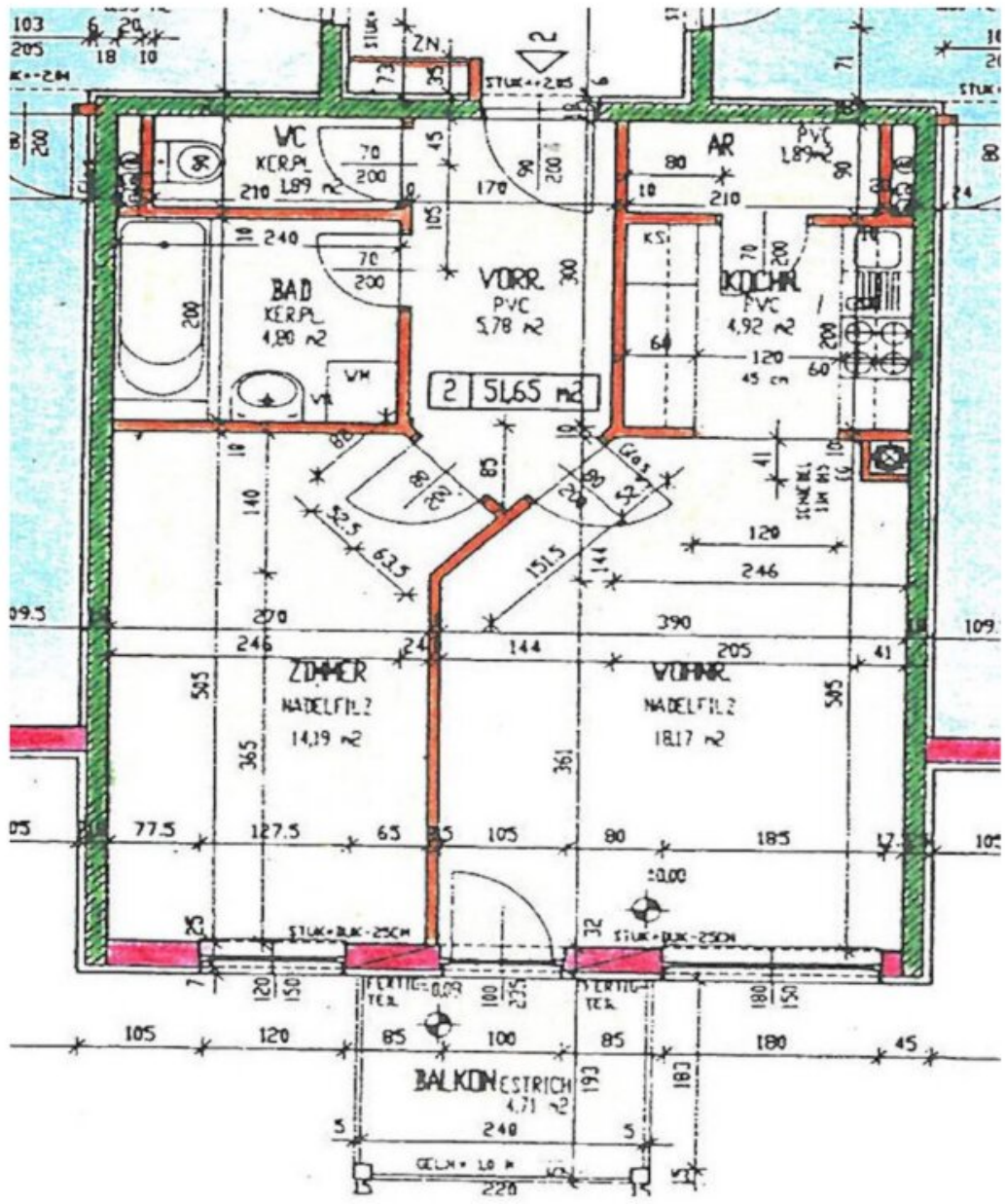












## Objektbeschreibung

Ab sofort steht eine ca. **51,55 m<sup>2</sup>** große Eigentumswohnung in **Kirchberg am Wagram** zum Verkauf.

Diese gepflegte **2-Zimmer-Wohnung** betritt man über den Vorraum von dem der Großteil der Räume zentral betreten werden können. Neben dem Eingang befindet sich gleich ein kleiner Abstellraum der über die Küche zugänglich ist. Der Küchenbereich selbst ist offen zum Wohnzimmer und verfügt über eine Einbauküche mit Herd, Kühlschrank und Mikrowelle. Das ca. 18 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer selbst verfügt über einen Zugang zum überdachten Süd-Balkon als idealer Rückzugsort für entspannte Abende.

Weiter geht es in das ca. 14 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, dass durch optimale Nutzung ausreichend Platz bietet. Nebenan befindet sich das Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Weiters verfügt die Wohnung über ein separates WC gleich neben dem Eingang.

Die Böden sind in Laminat, PVC und Fliesen ausgeführt. Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme** mittels Radiatoren und Warmwasser wird über einen Elektroboiler erzeugt.

Diese Wohnung überzeugt durch ein funktionale Raumaufteilung und eignet sich sowohl für Singles und Paare oder auch Anleger, die eine solide und gut vermietbare Immobilie suchen.

### **Hier noch einige Infos zu Kirchberg am Wagram**

#### **Schule & Kindergarten:**

Kirchberg verfügt über eine Volksschule sowie eine Neue Mittelschule. Weiterführende Schulen finden sich in Tulln, Krems und St. Pölten.

#### **Medizinische Versorgung ganz in der Nähe:**

Kirchberg verfügt über mehrere Ärzte und Therapeuten sowie ein Gesundheitszentrum und die Rotes Kreuz-Stelle gewährleisten die Gesundheitsversorgung. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich sowohl in Tulln als auch Krems sowie St. Pölten.

#### **Einkaufsmöglichkeiten:**

Es befinden sich ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie z.B. Bäckerei, Fleischhauer und Supermarkt vor Ort. Auch mehrere Gastronomiebetriebe sorgen für Ihr leibliches Wohl.

#### **Freizeit:**

Sportpark und Freibad bieten die Möglichkeit für Fitness, die Wagramhalle bietet Veranstaltungen unterschiedlichster Art und auch das Vereinsleben ist sehr aktiv.

### **Öffentlicher Verkehr:**

Öffentlich mit der Bahn erreichen Sie in 30 min Krems sowie 20 min Tulln. Über die nahegelegene S5 erreichen Sie Tulln und Krems in jeweils 20 min, St. Pölten in 30 min und Wien in 50 min.

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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