

**SANIERUNGSBEDÜRFIGES LANDHAUS MIT  
TRAUMHAFTEM GARTEN SAMT ALTBAUMBESTAND IN  
ALLERBESTER WOHN- UND ZENTRUMSLAGE VON  
KIRCHBERG AM WAGRAM**



Ansicht1

**Objektnummer: 0001010771**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3470 Kirchberg am Wagram
<b>Baujahr:</b>	ca. 1945
<b>Wohnfläche:</b>	136,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 348,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,29
<b>Kaufpreis:</b>	247.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

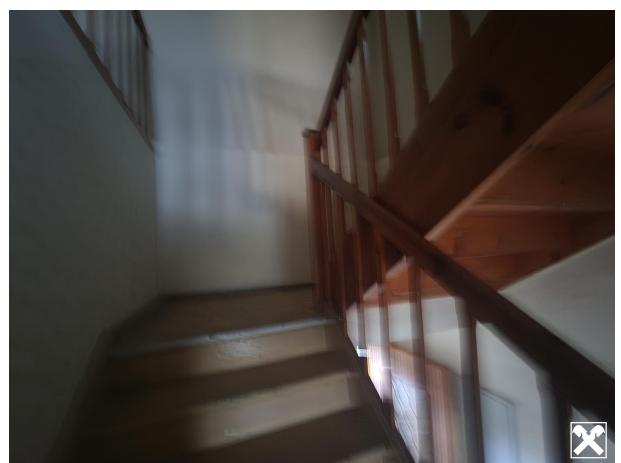
T +43517517  
H +43 664 60 517 517 77

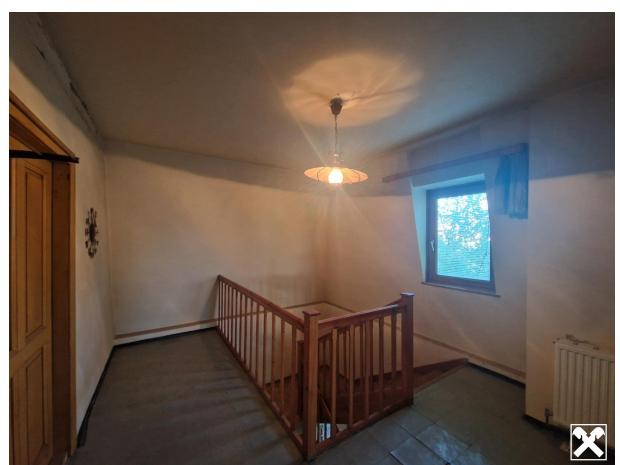
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

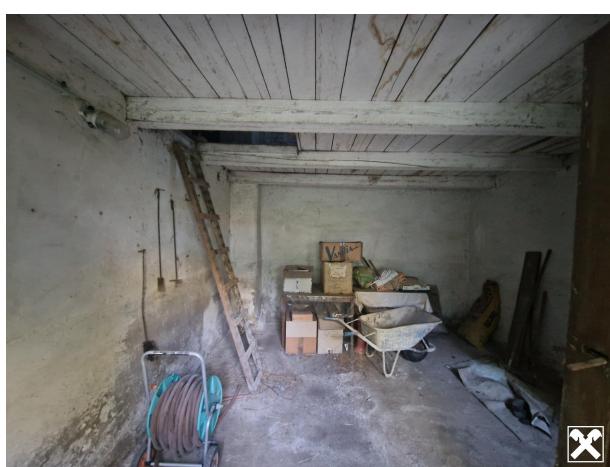














"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

MAG. PETER FELLHOFER  
Raiffeisen Immobilien Makler  
📞 0664 60 517 517 77  
✉️ peter.fellhofer@riv.at

Raiffeisen Immobilien  
Maklerservice & Bewertung

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?

PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER  
📞 0664 60 517 517 77  
✉️ peter.fellhofer@riv.at

UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG

Raiffeisen Immobilien  
Maklerservice & Bewertung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung in absoluter Grün- und Ruhelage, wenn auch direkt an der Bahn, dennoch in allerbester Wohn- und Zentrumslage von Kirchberg am Wagram mit herrlichem Ausblick in den hauseigenen Garten mit Altbaumbestand, unweit des Bahnhofs und am Rande der Felder der Region und wurde in Massivbauweise errichtet. Das Wohnhaus bietet zusätzlich einen Keller und gut dimensionierte Nebengebäude.

Das Einfamilienhaus in Massivbauweise ist sofort verfügbar und wartet bereits auf neue, nette Eigentümer. Vom geschlossenen Vorgartenbereich aus gelangt man in den Windfang, von dort in einen großzügigen Vorraum, von welchem aus fast alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses zentral begehbar sind. Sämtliche Wohnwünsche werden auf dieser Ebene durch ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche, eine Speis, ein weiteres Zimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne und Dusche separates WC erfüllt.

Stilvolle Holzstiegenanlagen führen in das teilweise ausgebaute Dachgeschoss. Über einen zentralen Galeriebereich sind hier zwei weitere, große Zimmer verfügbar. Zusätzlich wäre hier noch weiterer Wohnraum im unausgebauten Rohdachboden möglich.

Das Einfamilienhaus sowie die Außenanlagen befinden sich in mittlerem Zustand, verlangen vor Bezug noch nach viel handwerklichem Geschick und Farbe sowie Modernisierung, um der außerordentlich guten Wohnlage gerecht zu werden. Umfassender Sanierungsbedarf ist hier notwendig.

Beheizt wird das gesamte Haus derzeit kostengünstig anhand einer Zentralheizung mit Öl. Ausreichend Stauraum sowie Platz für Personen mit platzaufwendigen Hobbies bietet das Kellergeschoss mit klassischen Kellerräumlichkeiten, dem Heiz- und Technikraum und einer Garage und durch die großen Nebengebäude. Der Garten wurde immer liebevoll gepflegt und befindet sich daher in gutem Zustand mit herrlichem Altbaumbestand.

**Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé dieser Liegenschaft an, um sich einen detaillierten, ersten Eindruck machen zu können.**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im**

**Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**