

## "2-Zimmer-Highlight mit Stil"



**RE/MAX**  
Donau-City Immobilien

01 Eigentumswohnung Kirchberg am Wagram  
KI-Generiert

**Objektnummer: 1626\_27685**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3470 Kirchberg am Wagram
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	51,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	212.749,00 €

**Infos zu Preis:**

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**David Mihaila**

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau







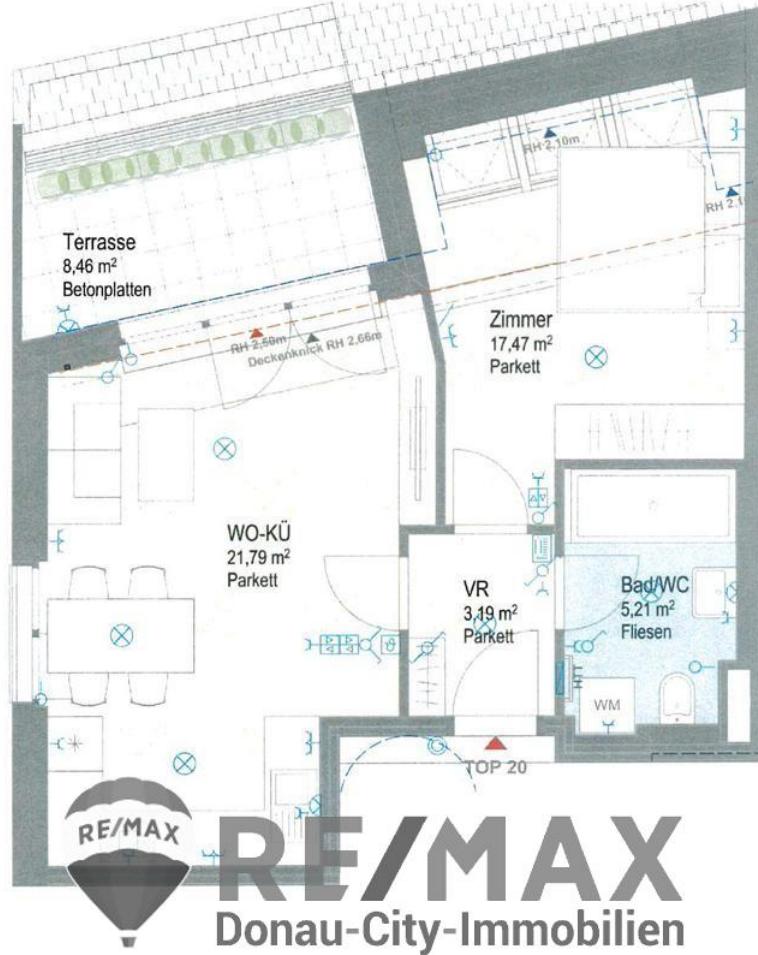












ERFOLG DURCH VERTRAUEN !  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

# **Objektbeschreibung**

## **Wohnung zu verkaufen in Kirchberg am Wagram**

Umgeben von idyllischen Weinbergen in Kirchberg am Wagram ist ein modernes Wohngebäude mit insgesamt 23 bezugsfertigen Eigentumswohnungen entstanden. Jede Einheit verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse.

Bei der Errichtung kamen ausschließlich hochwertige Materialien zum Einsatz, und selbstverständlich entspricht das Gebäude dem neuesten Stand der Bau- und Ausstattungstechnik – auch in thermischer Hinsicht. Die Beheizung erfolgt komfortabel und nachhaltig mittels Fernwärme.

**Ein besonderes Highlight: Ein Nahversorger befindet sich direkt im Haus.**

## **Objektbeschreibung**

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Erstbezugswohnung bietet auf ca. 47,66 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort in zentraler Lage. Stilvolles Wohnen wird hier mit hoher Lebensqualität verbunden.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Liftstock und ist bequem sowie barrierefrei erreichbar.

## **Raumaufteilung und Ausstattung**

Vorraum: ca. 3,19 m<sup>2</sup>, mit Platz für eine Garderobe

Badezimmer: ca. 5,21 m<sup>2</sup>, modern ausgestattet

Wohn-/Essbereich: ca. 21,79 m<sup>2</sup>, großzügig und vielseitig nutzbar

Schlafzimmer: ca. 17,47 m<sup>2</sup>, ruhig und hell

Balkon: ca. 8,48 m<sup>2</sup>, ideal für entspannte Stunden im Freien

## **Komfort & Nachhaltigkeit**

Hochwertige, energieeffiziente Ausstattung

Fußbodenheizung über Fernwärme

Dreifach verglaste Fenster für optimale Dämmung

Edler Eichenparkettboden

Elektrische Außenjalousien

Diese Merkmale sorgen für niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Wohnklima.

Gebäude & Tiefgarage

Die gesamte Wohnanlage ist barrierefrei gestaltet und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten:

Optionale Tiefgaragenplätze

Eigene Kellerabteile

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Direkter Zugang von der Tiefgarage zu den Nebenräumen sowie in alle Stockwerke mittels

modernem Aufzug

## Infrastruktur

Kirchberg am Wagram überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Bahnhof: ca. 900 m / 9 Gehminuten

Wien: in ca. 35 Minuten erreichbar

Krems & Tulln: ebenfalls rasch und bequem erreichbar

Nahversorgung und Infrastruktur in unmittelbarer Nähe:

Billa, Penny & Lagerhaus: je ca. 800 m

BP Tankstelle: ca. 50 m

Ordination Dr. Christoph Fröml: ca. 100 m

Schule: ca. 750 m

Apotheke: ca. 1.000 m

MS Fitness: ca. 150 m

KFZ-Werkstätte, Restaurants und diverse Geschäfte in direkter Umgebung

## Fazit

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit ländlicher Idylle und ist sowohl für Singles, Paare und kleine Familien als auch für Pendler ideal geeignet. Dank der ausgezeichneten Infrastruktur und Anbindung genießen Sie hier ein Höchstmaß an Lebensqualität.

Hinweis: Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 21.1

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei A

zwärmebe

darf:

Klasse A+

Faktor Ges

amtenergie

effizienz: