

## **NEUER PREIS - Geräumiges Haus in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 1284**

**Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3133 Wagram ob der Traisen |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1986                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                   |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 170,00 m²                  |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5,50                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                          |
| <b>WC:</b>                           | 3                          |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 166,00 kWh / m² * a      |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,68                     |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 297.000,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                            |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Akad. Immobilienmanager Jürgen Heinzl**

KMW Immobilien GmbH  
Schwedengasse 1a  
3500 Krems

T +43273272120





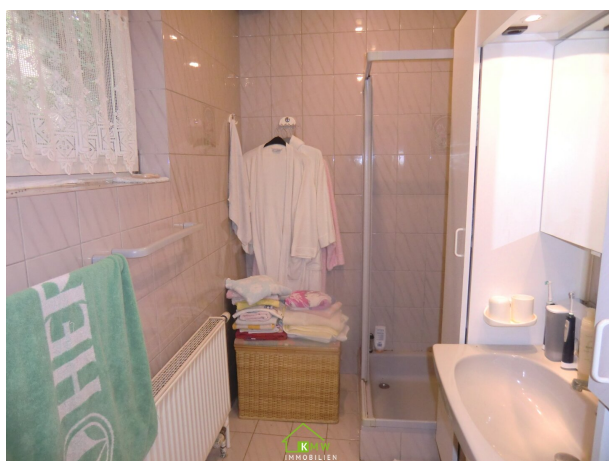














AUFSTOCKUNG DES PRESSHAUSES UND ZUBAU FÜR  
 FRAU ERIKA UND FRANZ  
**SCHLEGL REINBERGER**  
 1070 WIEN LINDENGASSE 34/15 TEL. 9328283  
 BAUSTELLE: N.Ö. G.B. ST.PÖLTEN, TRAISMAUER  
 K.G. WAGRAM PARZELLE 21/22 E.Z.

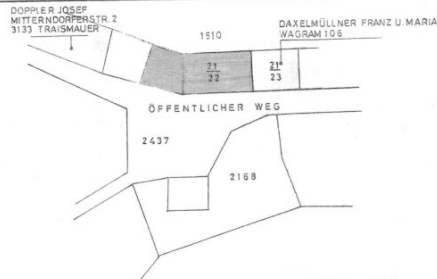
BAUWERBER:

*Erika Schlegl*

BAULEITER:

HERWIG KOHLER  
 MAIERMEISTER  
 MITTERNACHSTRASSE 8  
 3100 ST. PÖLTEN  
 TEL. NR. 02742/36908

338



LAGE  
 1:500



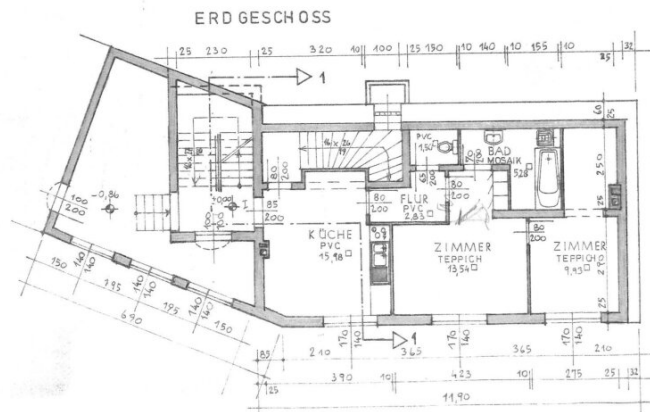
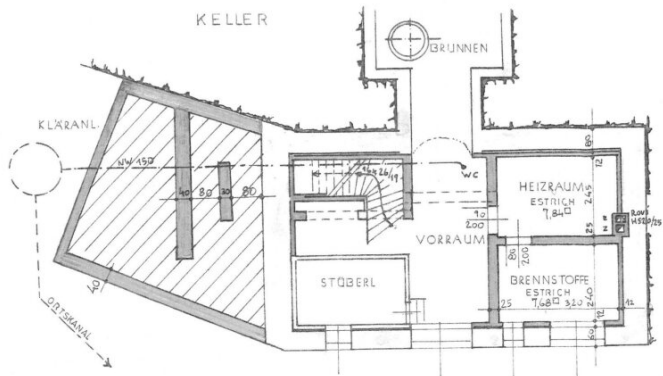
BEHÖRDE:

Stadtgemeinde  
 Traismauer, N.

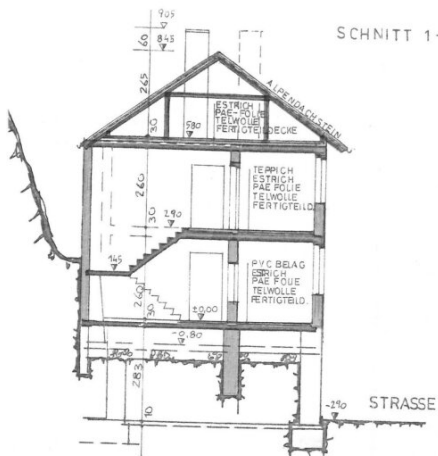
Der gegenständliche Bauplan  
 Bauverhandlung vom 26.4.1970  
 zu Grunde gelegen und wird von  
 der Baubehörde genehmigt.  
 Hiermit bestätigt die Bau-Be-  
 hörde vom 30.4.1970

Der Bürgermeister

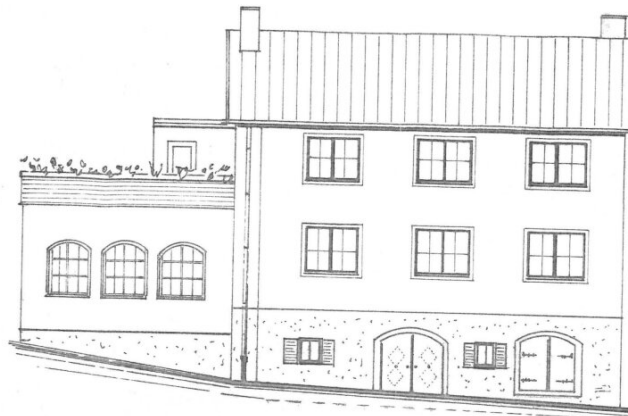
*Handwritten signature*



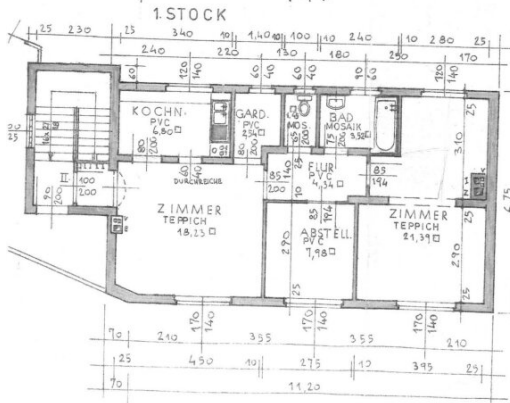
SNITT 1-1



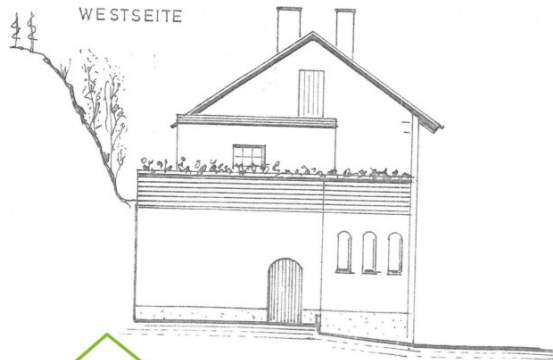
SÜDSEITE



1. STOCK



WESTSEITE



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein geräumiges - zwischen 1977 und 1990 erbautes und ausgebaut - Ein/Mehrfamilienhaus in angenehm ruhiger Lage, umgeben von einigen Weinkellern. Gegenüberliegendes Grundstück - mit Garage und Werkstatt - gehört zum Objekt und befindet sich in Hanglage.

Ein weiteres Grundstück (ehem. Weingarten) befindet sich hinter dem Haus in erhöhter Lage - ca. 1.000 m<sup>2</sup> groß. Das würde sich auch zum Solarausbau für eigene Stromerzeugung bestens eignen. Dieses Grundstück ist auch im angebotenen Kaufpreis enthalten.

Dieses Haus besteht aus Erdgeschoß, Obergeschoß, gewölbten ehem. Weinkeller, Terrasse. Gegenüber befindet sich eine dazugehörige Garage mit Werkstatt (ca. 30m<sup>2</sup>)

Es besteht die Möglichkeit in jeder Etage eine eigene Wohneinheit zu nutzen.

EG: Vorraum mit Essecke, Hausbar, WC, Küche, 2 Zimmer, Bad mit WC.

OG: Vorraum, 3 Zimmer, Küche, Bad (Dusche), WC, Abstellraum, Pergola, Terrasse

Fenster: 2 fach Verglasung

Heizung: Zentralheizung mit Gas

Anschlüsse: Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon

Sollten wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben dann rufen Sie mich bitte unter 0664/2113740 zwecks unverbindlicher Besichtigung an. Ich freue mich auf Ihren Anruf

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 <8.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.500m  
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