

**?? Wohnen auf einer Ebene: Gepflegter Bungalow mit  
sonnigem Garten, Garage & Vollkeller**



**Objektnummer: 1519/136**

**Eine Immobilie von Immo Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Haus - Bungalow                          |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 3133 Wagram ob der Traisen               |
| Baujahr:                      | 1972                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Wohnfläche:                   | 101,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Terrassen:                    | 1                                        |
| Stellplätze:                  | 1                                        |
| Keller:                       | 82,58 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 155,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,07                            |
| Kaufpreis:                    | 440.000,00 €                             |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Auer**

Immo Auer  
Leisergasse 16  
3495 Rohrendorf bei Krems







## Objektbeschreibung

### ? Gepflegter Bungalow mit sonnigem Garten in Wagram ob der Traisen

Dieser charmante Bungalow überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus ruhiger Wohnlage, gepflegtem Zustand und guter Infrastruktur. Auf rund **101 m² Wohnfläche** und einem **560 m² großen Grundstück** erwartet Sie ein gemütliches Zuhause mit viel Platz zum Wohlfühlen.

### ? Highlights auf einen Blick

? 101 m² Wohnfläche

? 560 m² Grundstück

?? 2 Schlafzimmer

?? Großer, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich (Zubau 2012)

? Ziegelmassivbauweise

? Baujahr 1972, laufend instand gehalten

? Voll unterkellert

? Gepflegter Garten

? Sonnige Süd-/Westterrasse

? Garage und zusätzlicher Stellplatz

? Gaszentralheizung

? 2-fach verglaste Fenster

? Vollwärmeschutz und Dachsanierung 2012

? Badezimmer mit Dusche und Fenster

? Laminat- und Fliesenböden

???? Die naturnahe Umgebung mit Traisen, Radwegen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten bietet hohe Lebensqualität und Erholungswert direkt vor der Haustür.

? Ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die komfortables Wohnen auf einer Ebene mit Garten und guter Infrastruktur verbinden möchten.

? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für weitere Informationen oder eine Besichtigung gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap