



#0001008878

**LIEBEVOLLER BUNGALOW IN BEGEHRTER WOHNLAGE IN
DONAUNÄHE SAMT HOHER LEBENSQUALITÄT UND GUTER
VERKEHRSANBINDUNG**

3474 Gigging



Kaufpreis: 399.000,00 €

Wohnfläche: 99,24 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Tolle Wohlfühloase in Form dieses sehr gepflegten Einfamilienhauses in Massivbauweise auf Eigengrund mit vielen liebevollen Details in traumhafter Grünlage in begehrter Wohnlage im unmittelbaren Nahbereich der Donau und der Weinregion Wagram beschreiben diese Liegenschaft am Allerbesten!

Dieser im Jahre 1971-1985 erbaute, laufend gepflegte Wohnraum besticht durch seine Lage und könnte Sie begeistern!

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche in der Marktgemeinde Kirchberg am Wagram, in einer ländlichen Wohnsiedlung mitten im Grünen und an Felder angrenzend mit nahegelegener Autobahnanbindung durch dieses traumhafte Einfamilienhaus mit Vollkeller und Garten.

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie den Windfang und das zentrale Vorzimmer inklusive großzügigem Garderobenbereich mit direktem Zugang in den angrenzenden Flur und zentralem Zugang zu allen Räumlichkeiten.

Sämtliche Wohnwünsche werden durch eine gut dimensionierte Küche inkl. sämtlichen Markengeräten, einen imposanten Wohnsalon mit direktem Ausgang auf die herrliche Terrasse und in den Garten, ein Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne separates WC erfüllt.

Massive Stiegenanlagen führen in das Kellergeschoss. Hier befinden sich neben klassischen Kellerräumlichkeiten diverse Abstell-, Lager- und Technikräume sowie die ehemalige Garage. In späteren Jahren wurden mehrere überdachte Abstellplätze mit ebenerdiger Zufahrt angebaut, welche die damalige Garage ersetzen.

Ganz besonders ist die Massivbauweise für ein angenehmes Raumklima sowie die Lage am Rande der Donauauen und an der Weinregion Wagram für ein außergewöhnliches Wohngefühl hervorzuheben.

Beheizt wird die Gesamtliegenschaft anhand einer Gaszentralheizung, zusätzlich steht eine Photovoltaikanlage mit Möglichkeit auf Stromeinspeisung zur Verfügung.

Alles in allem eine wirklich solide Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird.



Maklerservice & Bewertung

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.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Bungalow
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1971
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	16.12.1985
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Garage, 2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 99 m ²
Grundfläche	ca. 639 m ²
Terrassenfläche	ca. 30 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	25.06.2024
Gültig bis	24.06.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	288,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	2,42
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	399.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	399.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Gigging bzw. Altenwörth, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Kirchberg am Wagram, Langenlois, Krems und der Blumenstadt Tulln sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, sehr beliebter Wohnort.

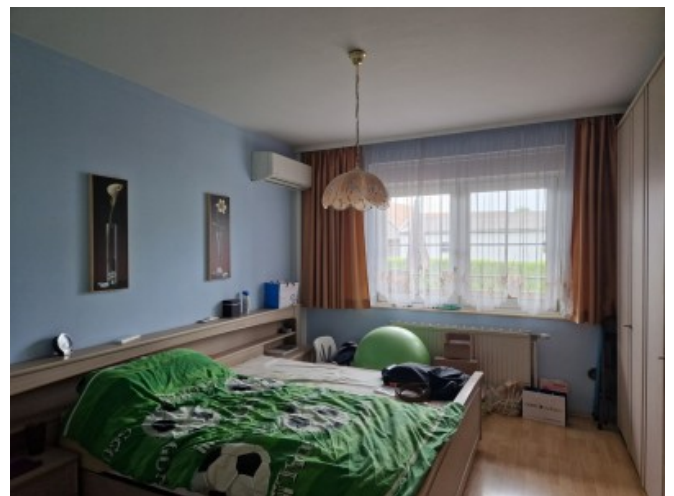
Gigging liegt an der Weinregion Wagram und nahe den Donauauen, ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu der Marktgemeinde Kirchberg am Wagram, welche sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Kindergärten, Volksschule, etc. bietet.

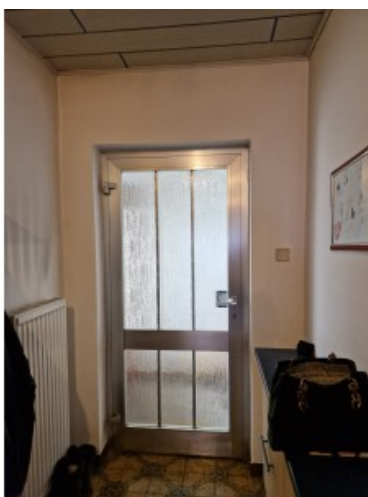
Sowohl der Wagram als auch die Auwälder der Donauauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

Durch den direkten Bahnanschluss der Marktgemeinde Kirchberg am Wagram sind beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems, Tulln und Stockerau selbstverständlich. Weiters bestehen durch den direkten Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.



GALERIE







"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 VERAUFEN
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
- Bewertung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS
IMMOBILIEN
WERT-
SCHÄTZUNG**

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung



LINKS UND DOWNLOADS



[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

