



#0001008909

**GUT GESCHNITTENE TRAUMWOHNUNG IM DACHGESCHOSS MIT  
TOLLER TERRASSE UND FERN- SOWIE WAGRAMBLICK -  
PROVISIONSFREI**

3470 Kirchberg am Wagram



Mietpreis: 775,33 €

Wohnfläche: 47,66 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Lebensqualität bedeutet Wohnen am Land mit ausgezeichneter Infrastruktur und direkter Bahnanbindung das alles in der Wohlfühlgemeinde Kirchberg am Wagram.

In diesem Projekt steckt nicht nur viel Herz, sondern auch viel Raiffeisen drinnen und das bürgt für Qualität. Nun haben Sie die Möglichkeit eine dieser hochwertigen Traumwohnungen im Erstbezug in herrlicher Aussicht zu mieten.

Die Wohnhausanlage liegt in ausgezeichneter Zentrumslage, dem Bauherrn war es ein Bedürfnis nur hochwertigste Materialien für die Erbauung dieser traumhaften Liegenschaft zu verwenden, dafür sorgt unter anderem die Architektur und die Bauqualität, wo besonderes Augenmerk auf Lebensqualität gepaart mit außergewöhnlicher Bauausführung gelegt wurde.

Zur Vermietung gelangt diese Traumwohnung. Bequem erreichen Sie anhand eines modernen Liftes diese traumhafte Mietwohnung im Dachgeschoss dieser exklusiven Wohnhausanlage. Sämtliche Wohnwünsche werden durch einen zentralen Vorraum mit Garderobenbereich, eine Wohnküche mit ausreichend Platz für einen Essplatz und vorgelagerter Terrasse, Wagramblick inklusive, erfüllt.

Vervollständigt wird das reichhaltige Platzangebot durch ein vollausgestattetes Badezimmer mit Badewanne sowie ein WC und ein Schlafzimmer samt Abstellraum. Im Mietgegenstand befindet sich ein Kellerabteil sowie ein Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Beheizt werden die Wohnungen sehr kostengünstig anhand einer Zentralheizung mit Fernwärme über eine Fußbodenheizung, eine Vollwärmeschutzfassade und Wärmeschutzverglasung sowie Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage und ein Fahrradabstellraum sowie der Einbau eines Aufzuges und hochwertige Ausführungen in den Sanitärbereichen in der Wohnung verstehen sich wie vieles mehr bei dieser hochwertigen Ausführung von selbst.

Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist, der kostengünstige Fernwärmeanschluss als modernstes Heizsystem bei hervorragender, energieeffizienter und optisch ansprechender Bauweise. Die Fenster und Balkontüren sind außen mit ALU-Schalen überzogen, beim Glas versteht sich eine hochwertige, modernste Isolierverglasung samt Sonnenschutz als Selbstverständlichkeit.

Nützen Sie diese Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum mitten in Kirchberg am Wagram mit direkter Bahnanbindung und bester Infrastruktur im Ort und fordern Sie noch



heute ein unverbindliches Exposé an!

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	Dachgeschosswohnung, Apartment-Wohnung, Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2022-2023
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme, Fußbodenheizung: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	13.12.2021
Gültig bis	12.12.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	21,10
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,61
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Terrassen	1

### MERKMALE

Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
-------------------	------------------



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	576,69 €
Möbelmiete	60,00 €
Miete KFZ-Abstellplatz	60,00 €
Summe Miete	696,69 €

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	78,64 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	775,33 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kaution	3.000,00 €

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Nach Vereinbarung!
--------------------	--------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Kirchberg am Wagram liegt inmitten der Weinregion Wagram und bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

Kirchberg am Wagram, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Absdorf, Krems und Tulln sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien und Krems, sehr beliebter Wohnort.

Der Ort ist zusätzlich öffentlich mit dem Bus und mit der Bahn erreichbar und bietet ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Hauptschule und vieles mehr.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren direkten Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsverbindungen nach Krems, Stockerau, St. Pölten und Wien.



GALERIE

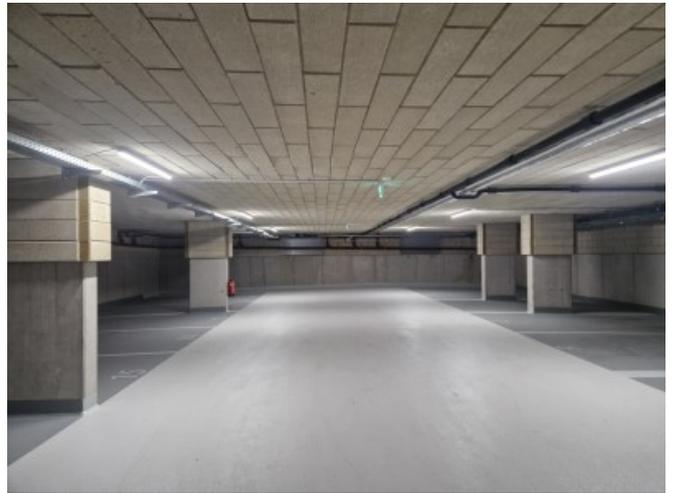














"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**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
- Bewerbung 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](#)

[Information Mieter\\_Bestellerprinzip\\_Makler\\_Form\\_14M\\_2023](#)

[Nebenkostenübersicht Miete](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

