

Inserat ID: 157871

erstellt am : 18.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 277000€

Straße:

3133 Wagram ob der Traisen

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 170m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1543m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Jürgen Heinzl

Tel: +43 676 55 400 88

[juergen.heinzl@kmw-immobilien.at](mailto:juergen.heinzl@kmw-immobilien.at)

## großzügliches Wohnhaus in ruhiger Lage



Zum Verkauf gelangt ein geräumiges - zwischen 1977 und 1990 erbautes und ausgebautes - 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: 2fach Verglasung

Heizung: Zentralheizung mit Gas

Anschlüsse: Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit Arzt &lt;2.000m Apotheke &lt;3.000m Klinik &lt;3.000m Krankenhaus  
&lt;9.000m Kinder & Schulen Schule &lt;2.000m Kindergarten &lt;2.000m Höhere Schule &lt;8.500m Universität &lt;10.000m Nahversorgung Supermarkt  
&lt;3.000m Bäckerei &lt;3.500m Einkaufszentrum &lt;9.000m Sonstige Bank  
&lt;2.000m Geldautomat &lt;2.000m Post &lt;3.000m Polizei  
&lt;3.000m Verkehr Bus &lt;500m Autobahnanschluss &lt;1.000m Bahnhof  
&lt;3.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1543m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Wohnfläche: 170m<sup>2</sup>

Zimmer: 5.5

hbwwert: 166m<sup>2</sup>

Bäder: 2

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.68m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 277000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jürgen

Nachname: Heinzl

Tel:: +43 676 55 400 88

E-Mail: juergen.heinzl@kmw-immobilien.at