

Familienjuwel für Großfamilie in Ruhelage!



IMG_1460_1

Objektnummer: O2100164990

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	275,00 m²
Gesamtfläche:	679,00 m²
Zimmer:	9
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	129,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 90,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Infos zu Preis:	

auf Anfrage

Provisionsangabe:

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

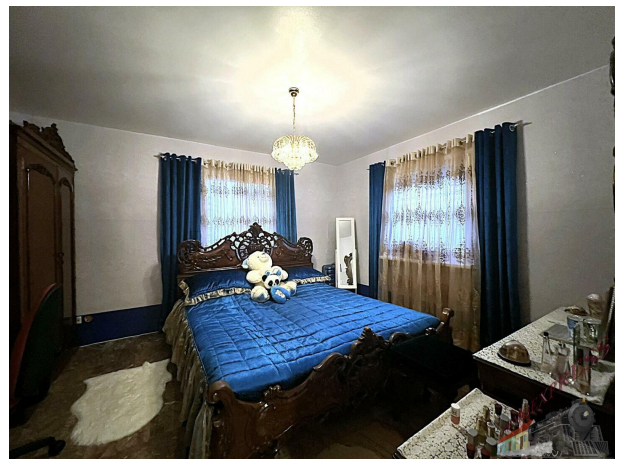
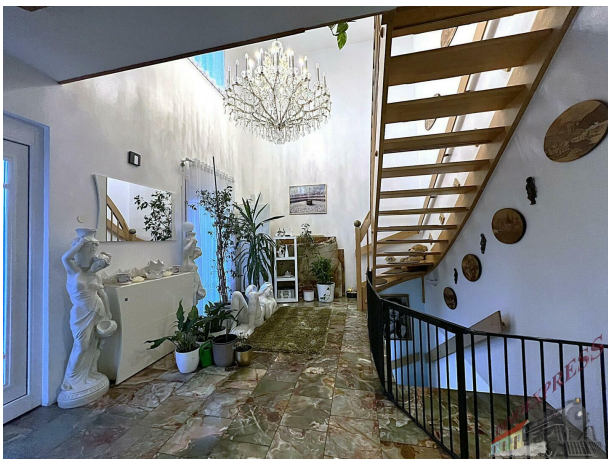
Ihr Ansprechpartner

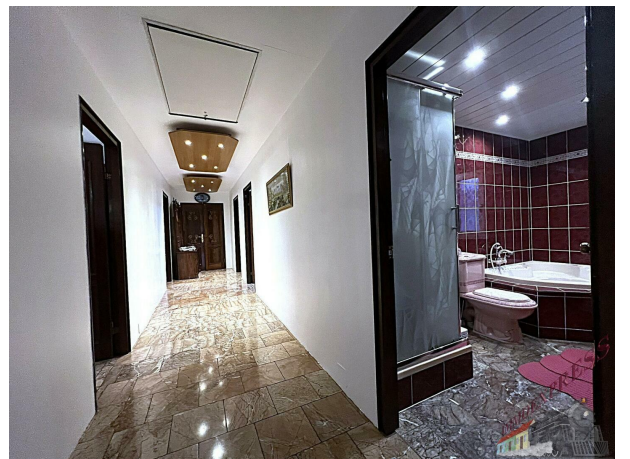


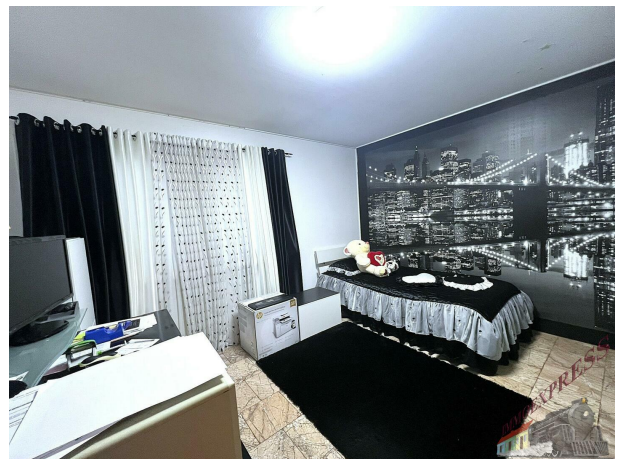
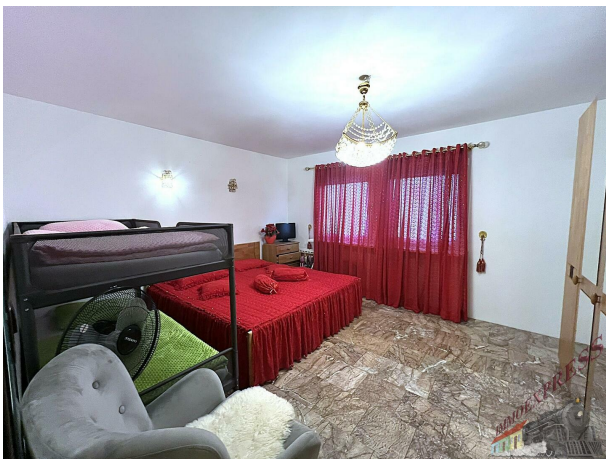
Nikoletta Grosz, BA

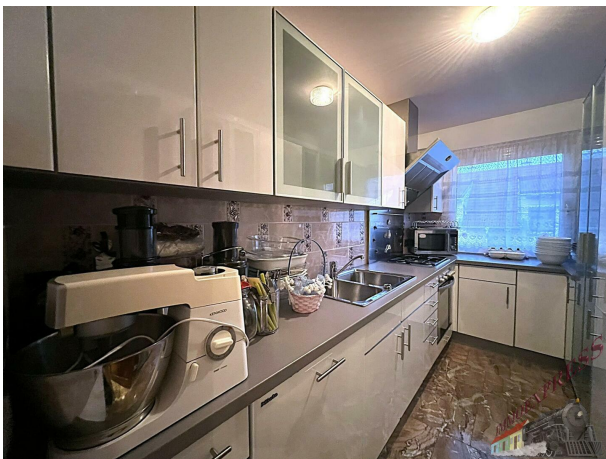


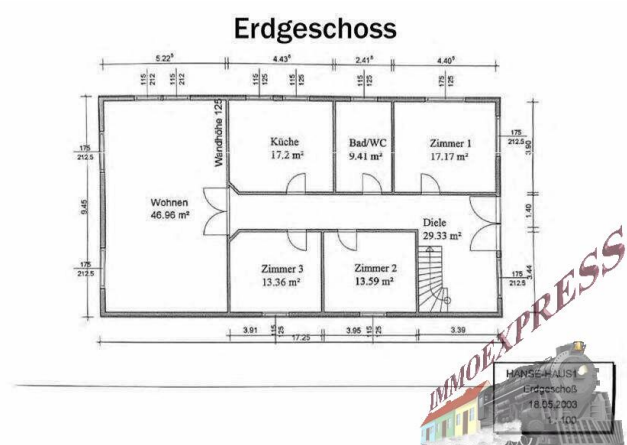
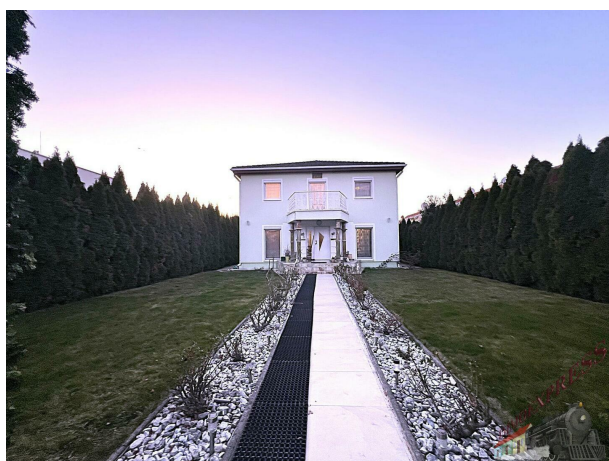




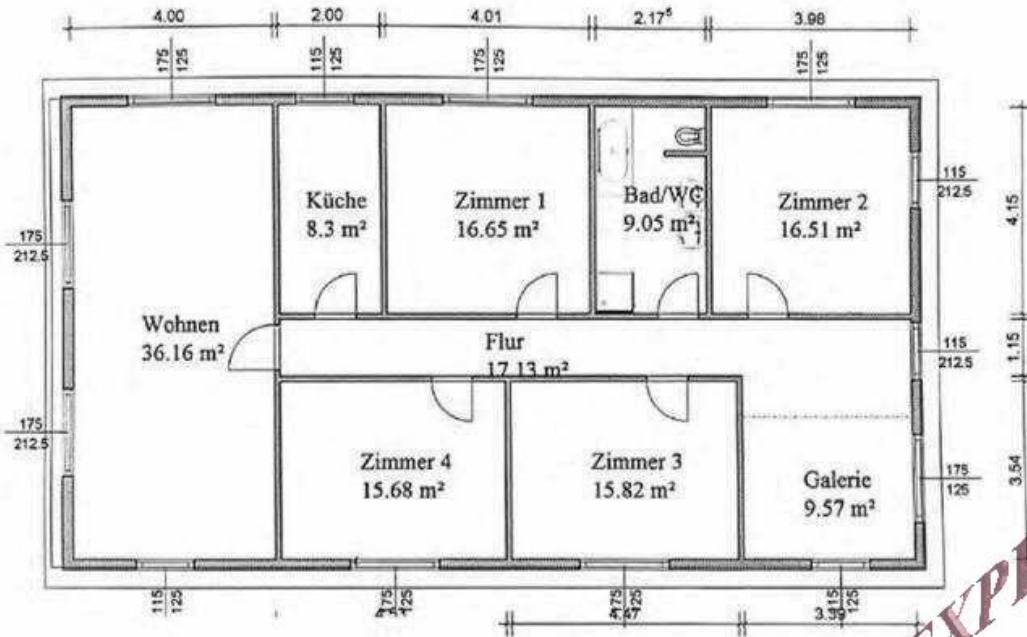




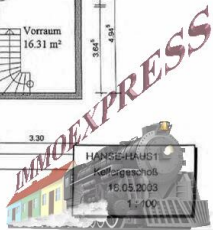
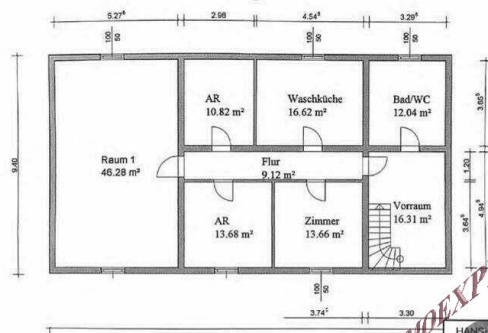




Obergeschoss



Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Ein wunderschön gepflegter Garten, Gesamtgrundstück mit idealer Größe (ca. 679 m² wird während des Verkaufs parifiziert), ein Einfamilienhaus mit Wohnkeller, ideale Raumaufteilung, Badezimmer in 3 Stockwerken, Küche in 2 Stockwerken - das sind nur einige Highlights dieser einzigartigen Immobilie!

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigentum!
RUHIGES LANDLEBEN NÄHE WIEN wird hier großgeschrieben!

Das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit Zugang in den Garten ist der zentrale Mittelpunkt dieser Immobilie.
Die Liegenschaft mit Keller, Erdgeschoß und Obergeschoß wurde im Jahr 2005 erbaut.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß (ca. 147,02 m² laut Plan):

geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich
3 getrennt begehbare Zimmer
geräumiger Vorraum im Eingangsbereich (Diele)
eine separate Küche mit Essplatz
ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Obergeschoß (ca. 127,74 m² laut Plan):

Galerie
separate Küche
Badezimmer
4 getrennte und geräumige Zimmer
1 großes Wohnzimmer
Balkon

Keller (ca. 129,41 m² laut Plan):

Als Wohnkeller hergerichtet
Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Toilette
Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und viel Stauraum
4 getrennte Zimmer/Räumlichkeiten
davon ein Heizungsraum (Heizung erfolgt mittels Gas)

Highlights:

- ruhige Umgebung
- Bahnhof in 3 Autominuten
- gepflegter Garten
- Heizung (Gas Radiatoren)

- Außenjalousien
- Autobahnanschluss in ca. 6-8 Minuten

Eckdaten

- **Grundstücksfläche:** ca. 679 m²
- **Bebaute Fläche:** ca. 164 m²
- **Wohnfläche:** 275 m²
- **Keller:** Beheizter Wohnkeller mit Tageslicht, ca. 129 m²
- **Gartenfläche:** ca. 480 m²
- **Terrasse:** ca. 30 m²
- **Balkon:** ca. 5 m²
- **Zimmer:** 9
- **Badezimmer:** 3
- **Baujahr:** 2005
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Bauweise:** Fertigteilhaushaus, Holzriegelbauweise
- **Energietyp:** Niedrigenergiehaus
- **Parkmöglichkeiten:** Ausreichend Stellplätze vor dem Haus
- **Ausstattung:** Hochwertige Onyx- und Marmorböden, Terrasse mit Natursteinbelag, SAT-Anlage, Insektenschutzgitter, Außenrollos, Wasserentkalkungsanlage, Kaminanschluss für Schwedenofen, Leitungen für PV-Anlage vom Keller bis zum Dach vorbereitet

Monatliche Betriebskosten: ca. 350,00 EUR
 Monatliche Strom- und Heizkosten (aktuell): ca. 250,00 EUR

Nette Abendspaziergänge im Grünen mit dem Hund und mit der Familie sind durchaus möglich.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin noch HEUTE unter 0676 5573275 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Nikoletta Grosz, BA
 Immoexpress Wien/ Niederösterreich

Nebenkostenübersicht:

3,5% Grunderwerbsteuer
 1,1% Eintragungsgebühr
 3,0% + 20% USt. Maklerprovision
 ca. 1- 2% + 20% USt. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.
 Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER KÖNNEN WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND ANSCHRIFT BEARBEITEN.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.