

**Sehr gut gelegenes Einfamilienhaus bzw.  
Zweifamilienhaus in ruhiger Lage in Deutsch Wagram**



IMG\_1891

**Objektnummer: O2100166475**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	390,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 153,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	599.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

fix

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

































## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser charmanten Immobilie, die sowohl als Einfamilien- als auch als Zweifamilienhaus genutzt werden kann, da das Dachgeschoß zum Wohnen ausgebaut wurde.

### Highlights

- **genießen Sie die Natur** in Ihrem eigenen **schönen Garten**, ausgestattet mit einem **Grundwasseranschluss**.
- **Swimmingpool** perfekt für entspannte Sommertage und Spaß mit der Familie.
- Garage bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum.
- öffentliche **Verkehrsanbindung** mit Bahn und Bus, die **Stadtgrenze Wien** ist nur einige Kilometer entfernt.
- **Nahversorgung:** In der Nähe finden Sie alles, was Sie brauchen – von Schulen und Kindergärten über Ärzte bis hin zu Sportvereinen.
- **Freizeitmöglichkeiten** Waldwanderwege, Restaurants, Konditoreien und Banken sind in der Umgebung. Der Marchfeldkanal lädt zu Spaziergängen und Radwanderungen ein.
- **Ruhelage** Genießen Sie die Ruhe und die naturnahe Umgebung, während Sie gleichzeitig die Vorzüge der Stadt in greifbarer Nähe haben.
- **Ausflugsziele**  
Das Marchfeld mit seinen vielfältigen Möglichkeiten liegt direkt vor Ihrer Haustür.

### Übersicht der Flächen:

- Grundstücksfläche 633 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 250 m<sup>2</sup>
- Terrasse 25 m<sup>2</sup>
- Balkon 8 m<sup>2</sup>
- Keller ca. 125 m<sup>2</sup>
- Garage ca. 30 m<sup>2</sup>

### Monatliche Kosten im Überblick:

- Betriebskosten ca. 94, Euro monatlich
- Heiz- und Warmwasserkosten monatlich ca. 150,-- Euro
- Stromkosten: ca. 100,-- Euro

**Kaufpreis VB 599.500,-- Euro**

Dieses Haus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort, Natur und urbanem Leben. V

ereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

Provision 3 % + 20 % UST

1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsersteller -

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann

unter 0664 433 22 83 oder [j.fuhrmann@immo.express](mailto:j.fuhrmann@immo.express) zur Verfügung

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.