

## Villa in Deutsch-Wagram



Eingang

**Objektnummer: 2275\_7588**

**Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



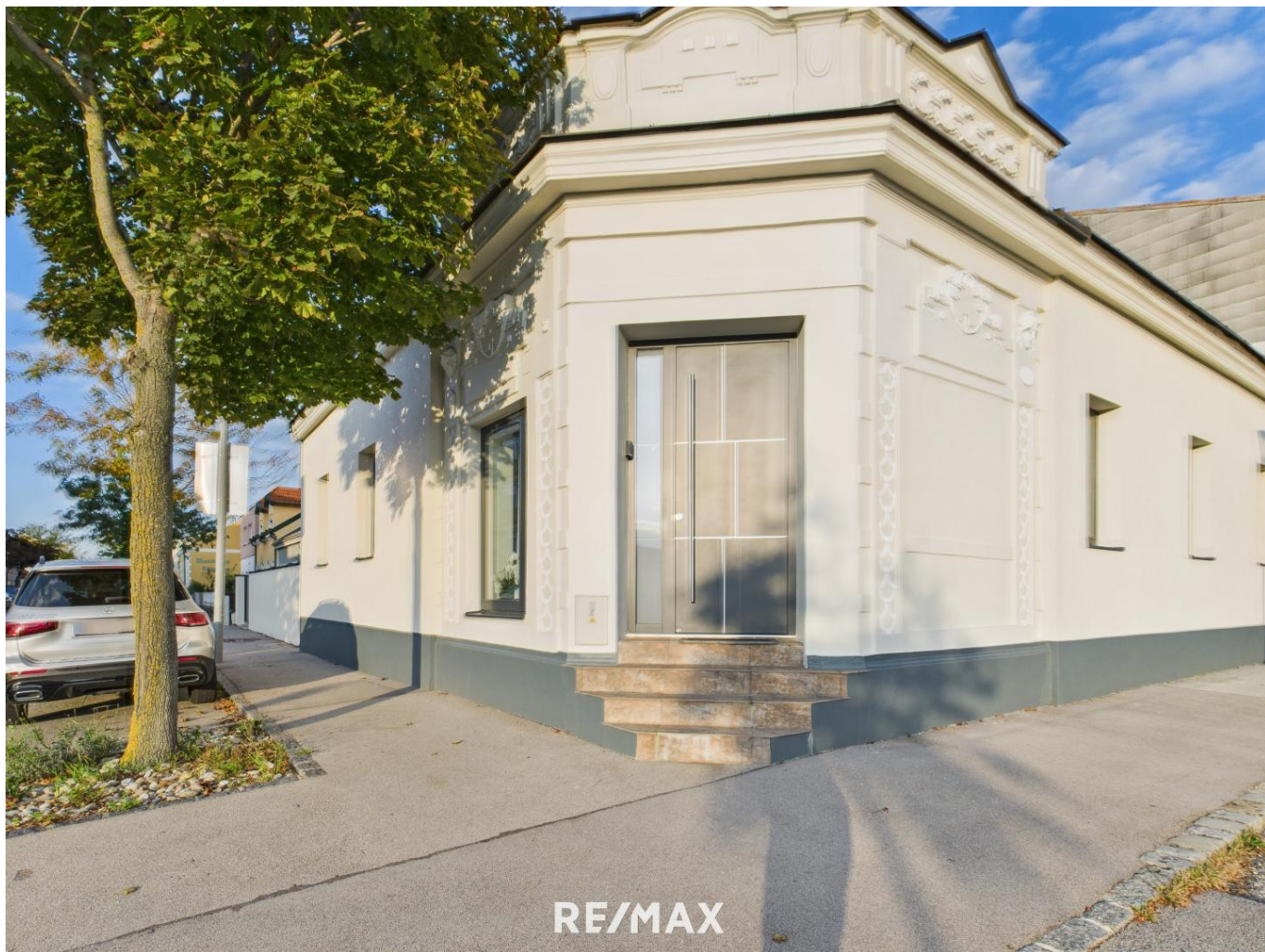
**Ana Barte**

RE/MAX P&I in Neusiedl/S.  
Hauptplatz 20a  
7100 Neusiedl am See

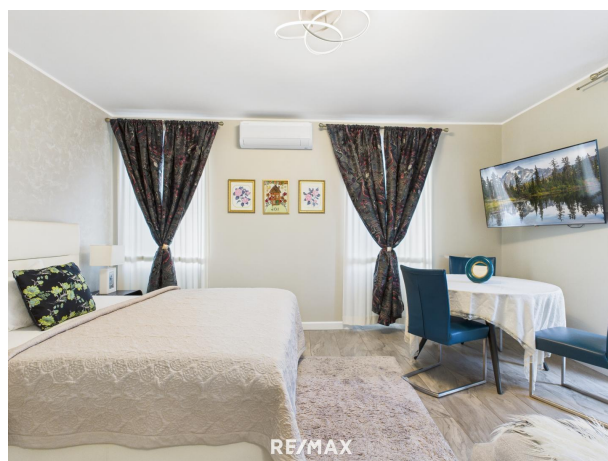
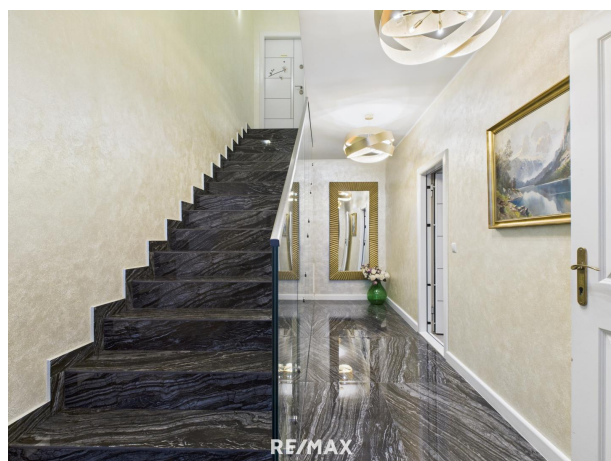
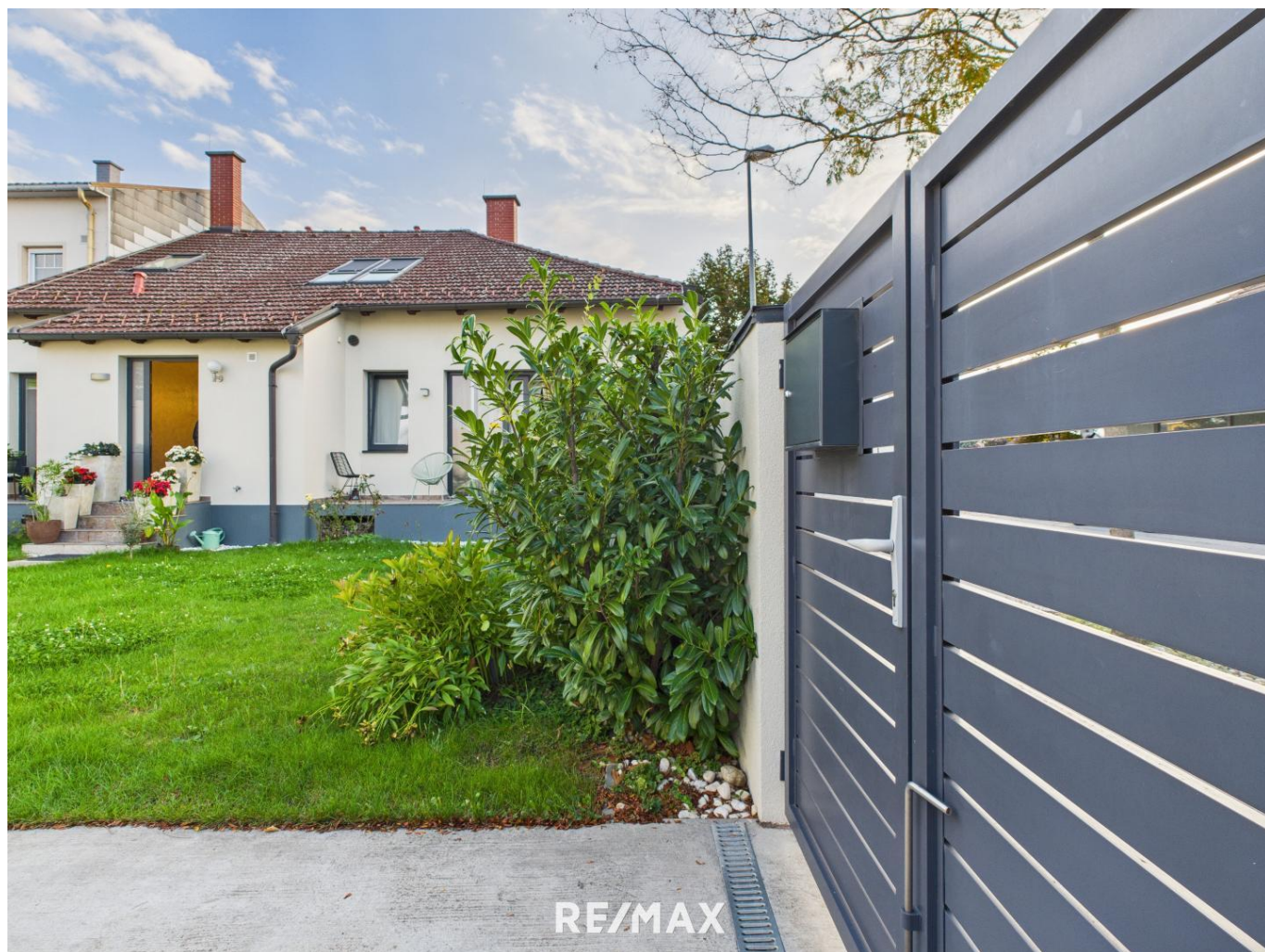
H +43 676 3448122

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





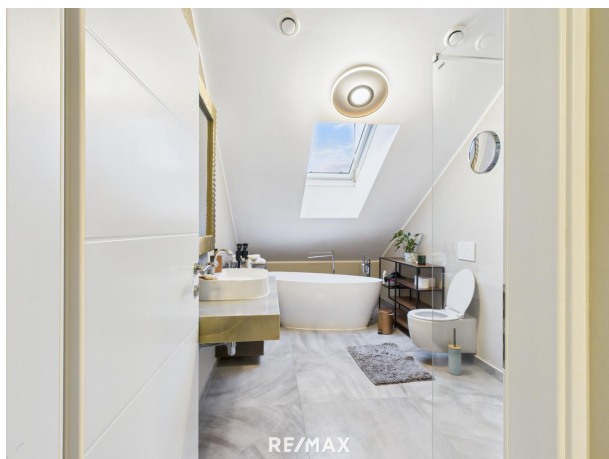








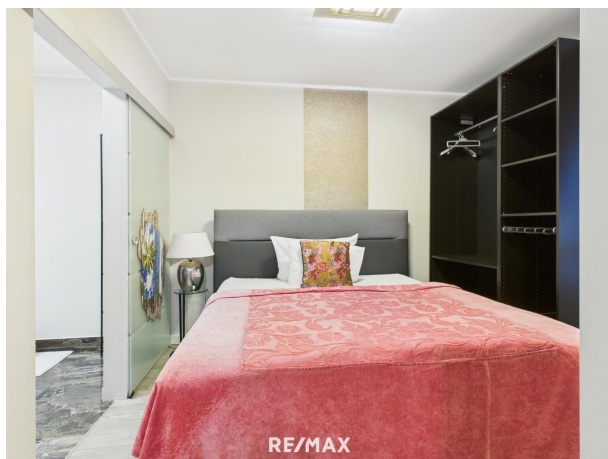
















# Objektbeschreibung

4 stylisch möblierte Wohnungen – perfekt kombiniert in einem Gebäude

Traumhafte Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – Wohnen & Arbeiten oder wohnen & Mieten

Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint modernes Wohnen mit attraktiven Möglichkeiten für geschäftliche oder private Nutzung. Das Objekt überzeugt durch hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und die besondere Flexibilität, die es sowohl für Familien als auch für Investoren interessant macht.

Highlights der Immobilie:

- 2019 umfassend modernisiert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet
- Neubau-Dachgeschosswohnung mit großzügiger Wohnfläche
- Möbliert und sofort bezugsfertig – inklusive Designer-Fliesen, Tempur-Matratzen und stilvoller Einrichtung
- Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage, Klimaanlage und Belüftungssystem
- Hochwertige Fenster und Türen von Josko

Raumaufteilung:

- Untergeschoss: ca. 40 m<sup>2</sup> großer Raum, derzeit als Waschküche genutzt
- Erdgeschoss: zwei separate Wohnungen mit Schlafzimmer, Küche, Bad und Terrasse mit Zugang zum begrünten Innenhof
- Dachgeschoss: moderne Wohnung mit zwei Schlafzimmern, großem Wohnzimmer und Bad mit Badewanne
- Separater Zugang von der Straße: eigenständige Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad – ideal zur Vermietung oder für Mehrgenerationenwohnen

Ausstattung:

- Großzügige Betten mit Tempur-Matratzen
- Italienische Designerfliesen
- Moderne Haustechnik: Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage
- Klimaanlage und Belüftungssystem für optimalen Wohnkomfort

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Deutsch-Wagram in einer sehr zentralen Lage mit Zugang von zwei Straßen, nur 15 Minuten von Wien entfernt, in unmittelbarer Nähe zum bekannten Marchfelderhof – einer Region mit Tradition und Geschichte, die sowohl für Wohnzwecke als auch für geschäftliche Nutzung attraktiv ist.

## DAVE

Die Immobilie wird möglicherweise über das, nur bei RE/MAX verfügbare, digitale Angebotsverfahren DAVE verkauft. Sicher, transparent und komfortabel. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich durch den Abgeber, indem er das gestellte Anbot annimmt! Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:

Heiz 43.5  
wär kWh/  
m<sup>2</sup>a  
edarf)

:

Klas B

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 0.89

or G

esa

mten

ergie

effizi

enz:

Klas B

se F



aktor  
Ges  
amte  
nergi  
eeffi  
zienz  
:

Nur auf [remax.at](https://remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!