

## **"Schlüsselfertiges 171 m<sup>2</sup> Reihenhaus in ruhiger Lage von Deutsch-Wagram"**



RH 2232 Deutsch Wagram

**Objektnummer: 1626\_28163**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	ca. 2023
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,87 m²
<b>Nutzfläche:</b>	215,06 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	49,82 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Eisner**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Kagraner Platz 17

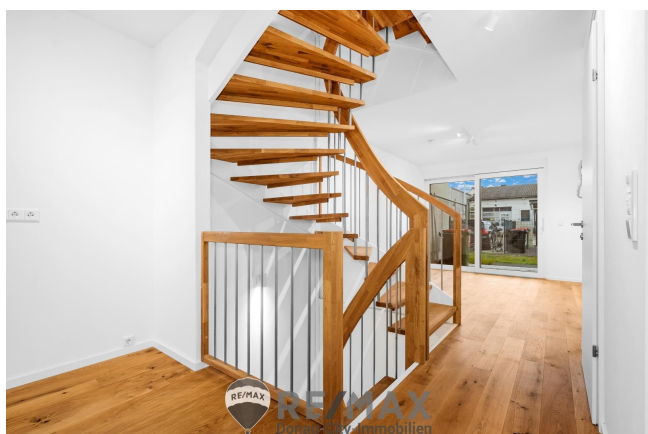
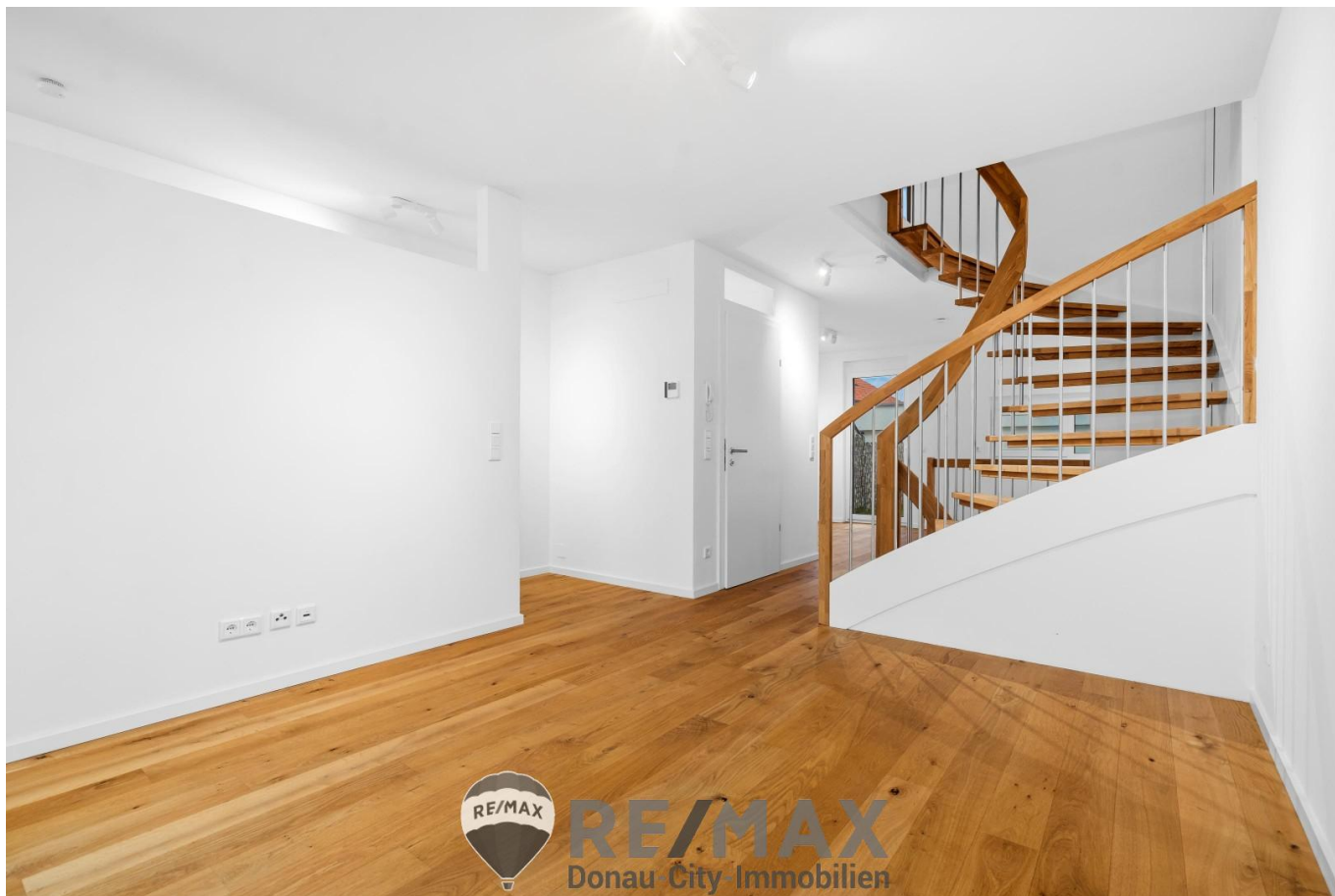








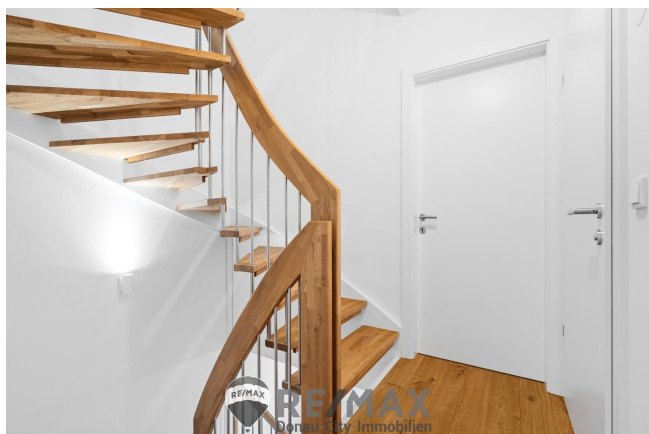












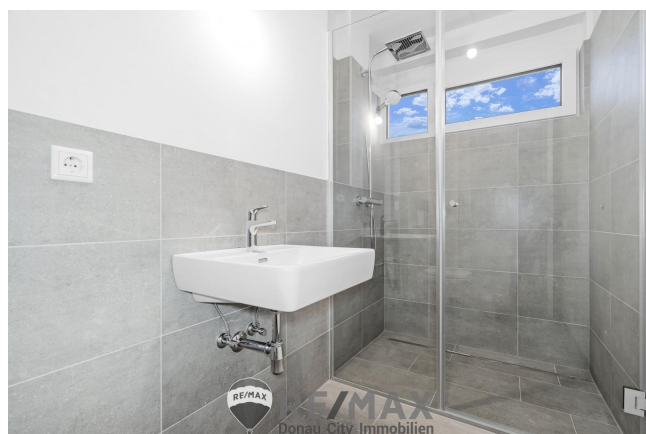
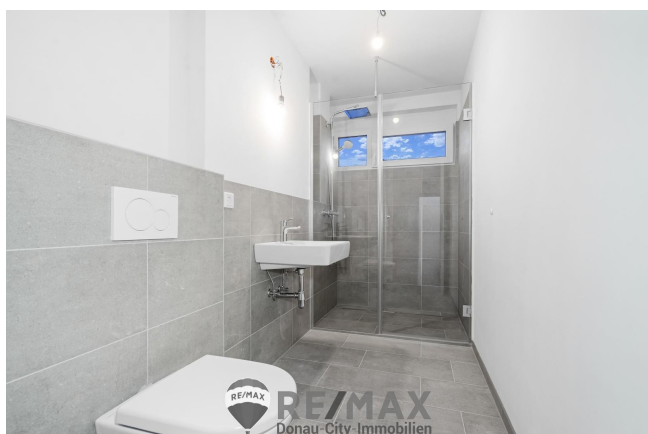




















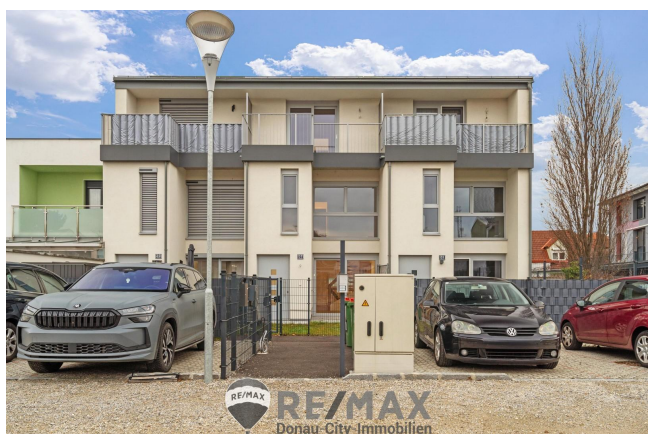














## Objektbeschreibung

### "Schlüsselfertiges 171 m<sup>2</sup> Reihenhaus in ruhiger Lage von Deutsch-Wagram"

Massivbauweise | Eigengärten | beheizter Wohnkeller | 3 Terrassen | Loggia | 2 PKW-Stellplätze

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Deutsch-Wagram wurde eine moderne Reihenhauanlage in Ziegelmassiv-Bauweise errichtet.

Die angebotenen Häuser bieten ca. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Wohnebenen sowie einem beheizten Wohnkeller.

Das Obergeschoss besticht durch eine große südseitige Glasfront, die für außergewöhnlich viel Licht sorgt.

Jede Ebene verfügt über ein eigenes WC, im Ober- und Dachgeschoss stehen moderne Bäder mit Walk-in-Duschen zur Verfügung.

Von der Wohnküche gelangt man direkt in die gepflegten Eigengärten. Drei Terrassen, eine Loggia sowie zwei PKW-Abstellplätze ergänzen das attraktive Gesamtpaket.

Hinweis:

Es handelt sich um ein Anlageobjekt, das derzeit vermietet ist. Details gerne auf Anfrage.

#### **Ausstattung:**

- Ziegelmassiv-Bauweise
- Fußbodenheizung
- Ökologische Luftwärmepumpe
- Echtholzparkett
- Feinsteinzeug-Fliesen
- Halbüberdachte Dachterrasse
- Terrassen auf beiden Hausseiten
- Wäscheschacht
- Staubsaugeranlage
- Klimavorbereitung (Verrohrung vorhanden)
- Massivholzstiege
- Kabel/Sat-TV
- 2 PKW-Stellplätze (je € 15.000)
- Beheizter Wohnkeller

#### **Verfügbare Einheiten**

##### **Haus 1 – Eckreihenhaus VERMIETET**

- Wohnfläche: ca. 171 m<sup>2</sup>
- 2 Gärten: ca. 24 m<sup>2</sup>
- 3 Terrassen: ca. 19,7 m<sup>2</sup>



- Loggia: ca. 4,8 m<sup>2</sup>
  - 6 Zimmer
- Kaufpreis: € 499.000,-

#### **Haus 2 – Reihenhaus**

- Wohnfläche: ca. 171 m<sup>2</sup>
  - 2 Gärten: ca. 33 m<sup>2</sup>
  - 3 Terrassen: ca. 18 m<sup>2</sup>
  - Loggia: ca. 4,8 m<sup>2</sup>
  - 6 Zimmer
- Kaufpreis: € 499.000,-

Zentrale Wohnlage in ruhiger Seitengasse mit optimaler Anbindung nach Wien – nur ca. 30 Minuten bis Stephansplatz mit der S-Bahn.

Durch die Nähe zur Schnellbahn sowie zur Autobahn sind beste Anbindungen nach Wien garantiert – urbaner Komfort trifft naturnahe Wohnqualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 32.22  
 edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 Klasse HeizwB  
 ärmebedarf:  
 Faktor Gesa 0.68  
 mtenergieeffi  
 zienz:  
 Klasse A  
 Faktor Gesa  
 mtenergieeffi  
 zienz: