

**"Schlüsselfertiges 171 m² 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

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

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

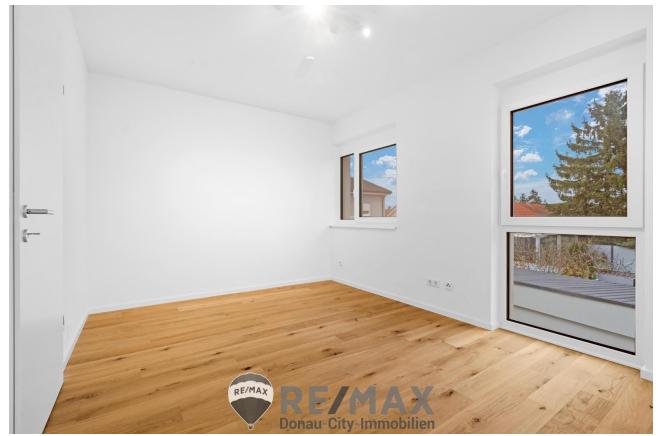


Andrea Eisner

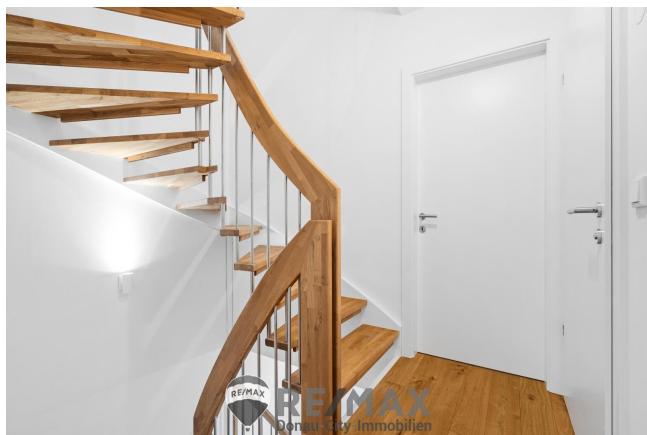
RE/MAX Wien-Donaustadt
Kagraner Platz 17







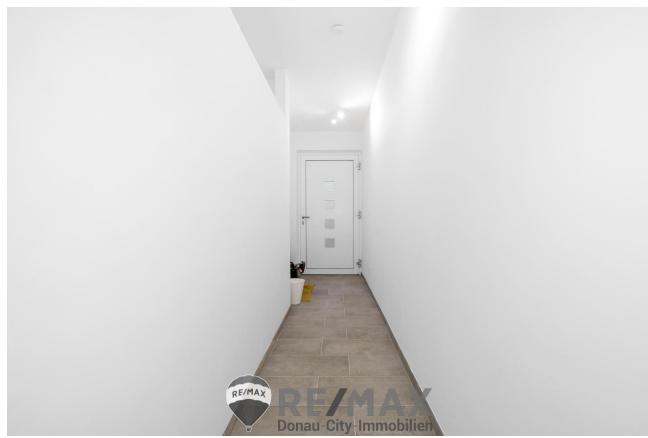














RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien







Objektbeschreibung

"Schlüsselfertiges 171 m² 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 Reihenhausanlage in Ziegelmassiv-Bauweise errichtet.

Die angebotenen Häuser bieten ca. 171 m² 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 m²**
- **2 Gärten: ca. 24 m²**
- **3 Terrassen: ca. 19,7 m²**

- Loggia: ca. 4,8 m²

- 6 Zimmer

Kaufpreis: € 499.000,-

Haus 2 – Reihenhaus

- Wohnfläche: ca. 171 m²

- 2 Gärten: ca. 33 m²

- 3 Terrassen: ca. 18 m²

- Loggia: ca. 4,8 m²

- 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:

Heizwärmeb 32.22

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwB

ärmebedarf:

Faktor Gesa 0.68

mtenergieeffi

zienz:

Klasse A

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: