

**Entzückender Altbestand auf 1341m<sup>2</sup> großem Grundstück**



20251018\_112301

**Objektnummer: O2100167350**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	251,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.188,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,00
<b>Infos zu Preis:</b>	

auf Anfrage

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kristin Schmidt Stohl**





# Objektbeschreibung

Dieses charmante Landhaus in Deutsch-Wagram bietet eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Natur und Stadt Nähe. Dieses Juwel ist perfekt, wenn Sie das Besondere suchen.

## Eine einzigartige Gelegenheit

Dieser Rohdiamant ist mehr als nur eine Immobilie - es ist ein Ort, an dem Sie sich wahrhaftig zuhause fühlen werden. Bei 6 Zimmern auf 2 Etagen, großem Keller und Garage, können Sie und Ihre Familie sich frei entfalten. Absoluter Mittelpunkt ist das Wohnzimmer mit herrschaftlich wirkendem Kamin und Übergang zum Gartenzimmer.

Ich erlaube mir an der Stelle mit Ihnen durchs Haus zu gehen.

## Raumaufteilung:

### Erdgeschoß:

- anmutiger, großzügiger Eingangsbereich
- Küche mit allen Geräten und Essplatz
- Toilette
- Abstellraum
- prächtiges Wohnzimmer mit Gartenausgang und traumhaftem Kamin
- Gartenzimmer mit wunderschönem Ausblick
- sonniges Zimmer

### Obergeschoß:

- Kabinett
- Badezimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- 1 weiteres Zimmer mit Abstellkammer

Der Garten hat mit 1180m<sup>2</sup> Parkcharakter. Am Grundstück befindet sich eine Garage.

## Perfekte Lage und optimale Anbindung

Genießen Sie die unmittelbare Nähe zur Natur und die schnelle Anbindung nach Wien. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Die optimale Verkehrsanbindung ermöglicht eine stressfreie Fahrt in die Wiener Innenstadt.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Wohnen im Grünen mit Stadt Nähe.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um dieses Juwel persönlich zu entdecken und sich von seiner Einzigartigkeit zu überzeugen. Ich freue mich auf Ihren Anruf unter +43 (0) 664 4681750, Frau Kristin Schmidt Stohl Immoexpress.

---

**Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Kaufvertragserrichtung: Nach Absprache mit dem Vertragserrichter

Provision: 3% zzgl. 20% USt.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerInn auf Anfrage gerne.