Exklusives Landleben in Stadtnähe!

Terrasse

Objektnummer: O2100160758

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1984
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,00 m²
Gesamtfläche:	258,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	87,00 m²
Kaufpreis:	645.000,00 €

Provisionsangabe:

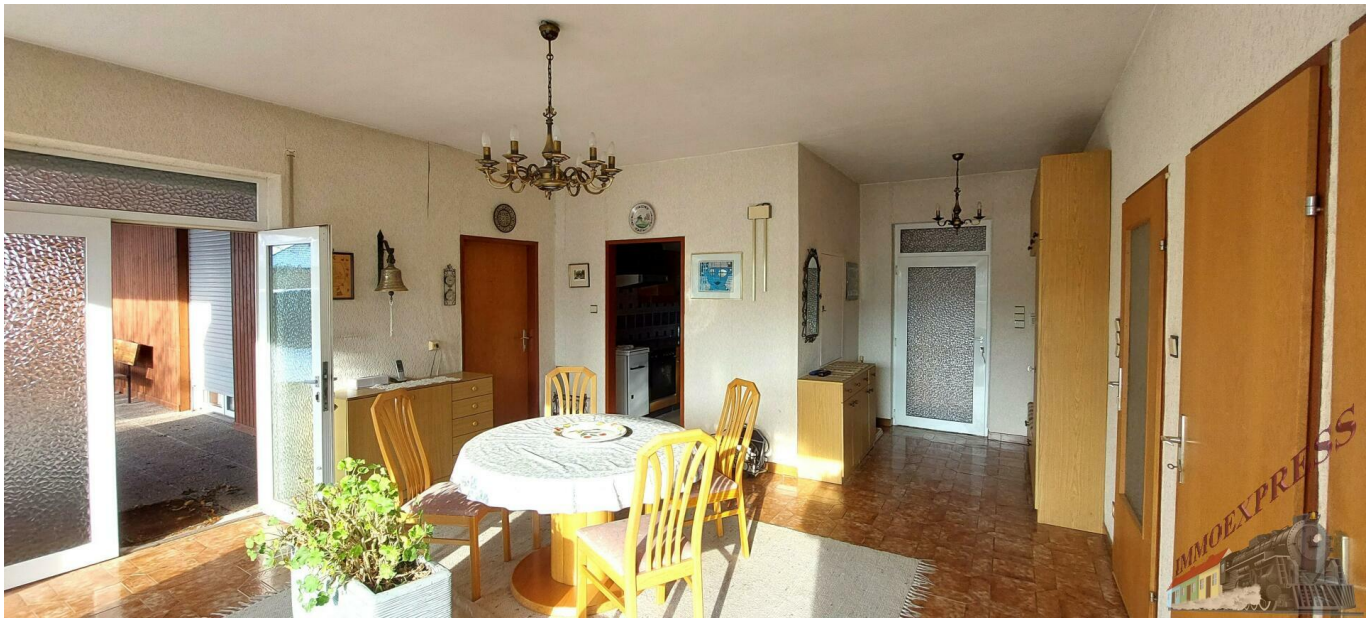
3 % zzgl. 20% MwSt.

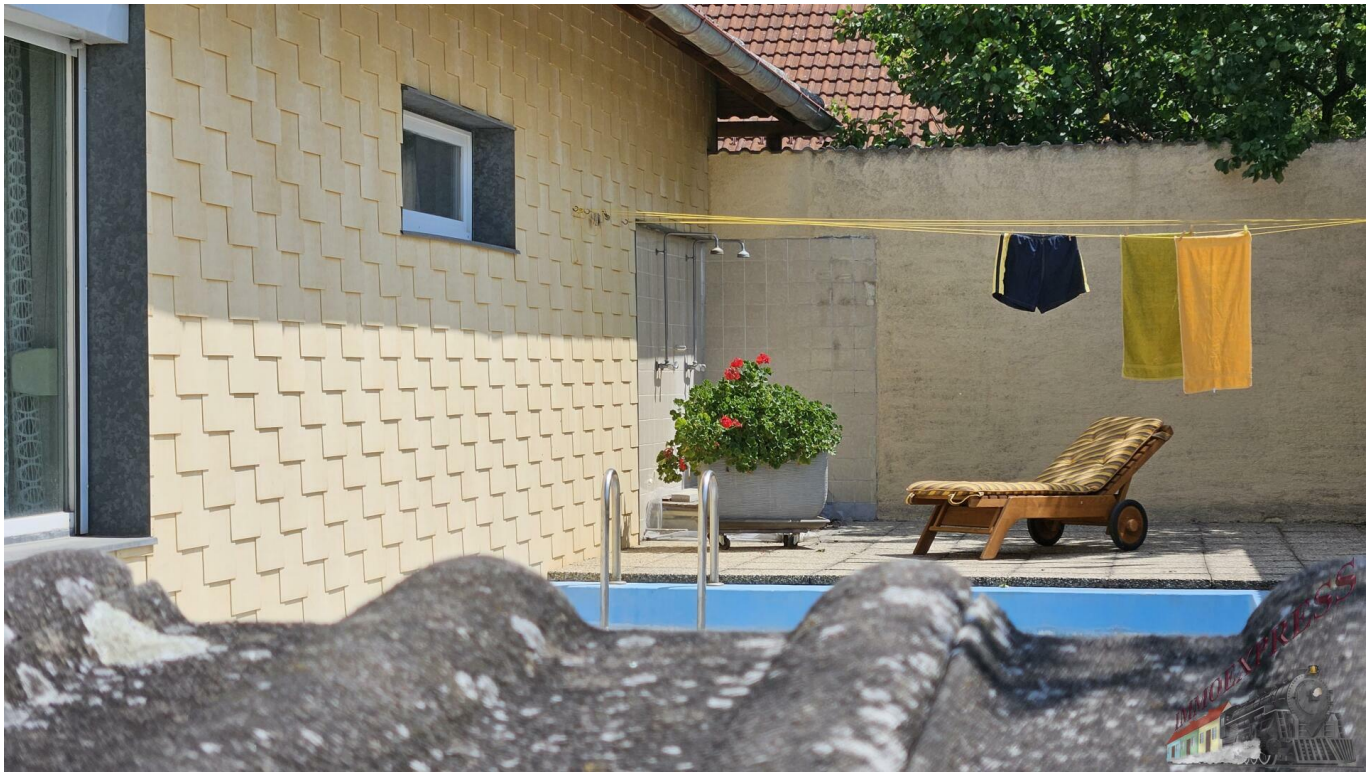
Ihr Ansprechpartner

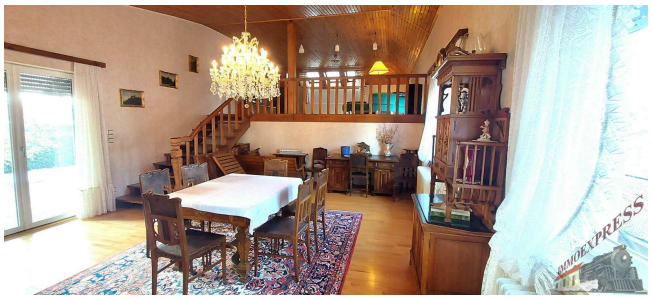
Kristin Stohl

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 664 46 81 750







Objektbeschreibung

Dieses Haus ist ein wahres Juwel, welcher in Sachen Raumaufteilung seinesgleichen sucht, und mit ein paar exquisiten Vorzügen sofort überzeugt. Das Esszimmer bietet durch ein großes Fenster einen Ausblick in die Poollandschaft. Hier befindet sich sicher der Mittelpunkt des Familienlebens. Ein Blick in das Wohnzimmer lässt Sie staunen. Ein hoher, lichtdurchfluteter Raum mit Galerie sowie Ausblick in den Garten. Bei einer Besichtigung werden Sie noch viele Vorzüge mehr entdecken.

LAGE: eingebettet zwischen Ortskern und Feldern, ruhig in einer Sackgasse liegend. Hier können Sie Ihre Kinder noch sorgenfrei draußen spielen lassen. Fußläufig sind alle Nahversorger, Ärzte und Bahnhof erreichbar. Im Falle, es sehnt Sie doch nach der großen Stadt, sind Sie in 15 Minuten in Wien.

Ich erlaube mir, Ihnen die Raumaufteilung etwas genauer zu beschreiben:
+ großzügiger Eingangsbereich/ Esszimmer mit Ausgang zur Poollandschaft und in den Garten
+ helle Küche mit zusätzlicher feste Brennstoffe Kochstelle (etwas in die Jahre gekommen, daher mit ganz eigenem Charme)
+ Gästetoilette
+ vier Zimmer (1 großes Schlafzimmer und 3 weitere Zimmer)
+ ein sonniges Badezimmer mit Wanne, Dusche, Bidet, Toilette (könnte eine zeitgemäße Modernisierung vertragen)
+ beeindruckendes Wohnzimmer mit Galerie und Ausgang in den Garten

Die Immobilie ist unterkellert und hat 2 Garagen, einen Brunnen im Garten, sowie einen Außenpool für heiße Sommertage.

Ich bin mir sicher, Ihr Interesse geweckt zu haben. Ich freue mich auf Ihren Anruf zur Vereinbarung Ihres persönlichen Besichtigungstermins. Sie erreichen mich unter: 0043 (0) 664 4681750. Kristin Stohl Immoexpress Wien/Niederösterreich.

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
3% + 20% Ust. Maklerkosten
1,1% Eintrag im Grundbuch
ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl. 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 DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.