

**PROVISIONSFREI! schlüsselfertig | Gärten + Terrassen |
beheizter Keller | Wäscheschacht | zentrale
Staubsaugeranlage**



Objektnummer: 13766

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	166,00 m ²
Nutzfläche:	219,09 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,43 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,85
Kaufpreis:	495.040,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.259,53 €

Ihr Ansprechpartner



Maja Arsic

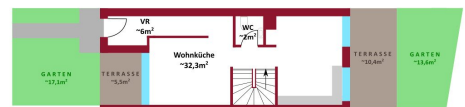
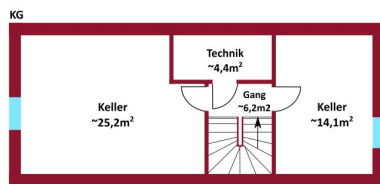
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30
H +43 699 18 04 71 30

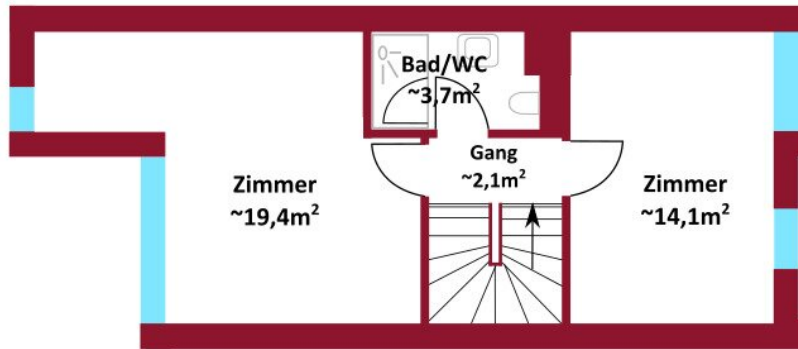
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



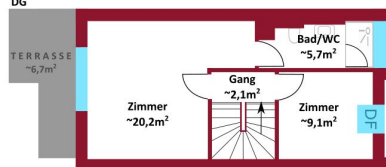




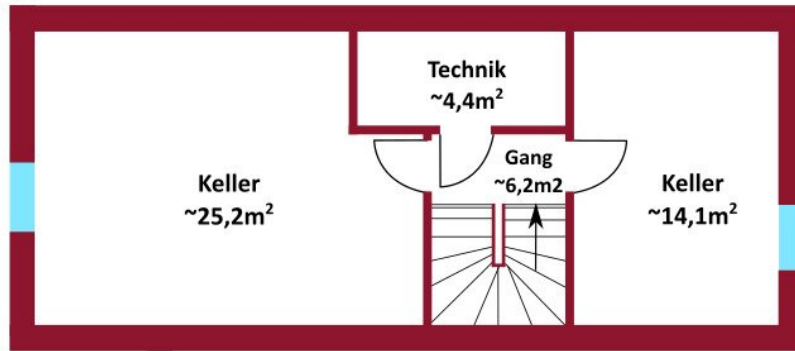
OG

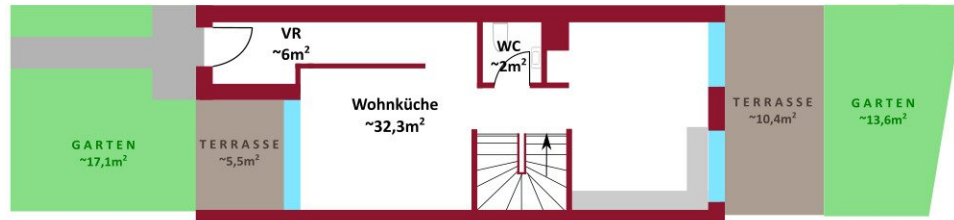


DG

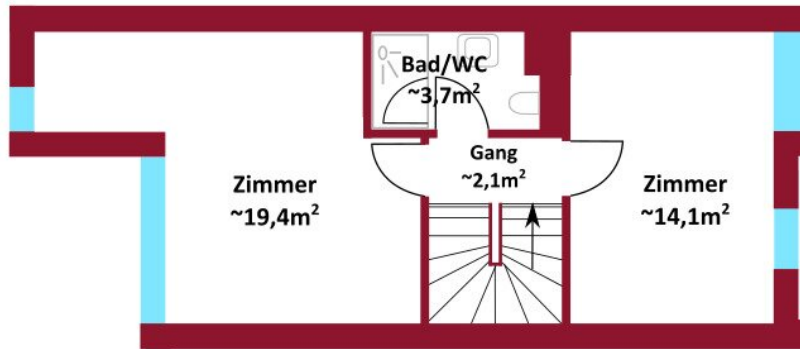


KG

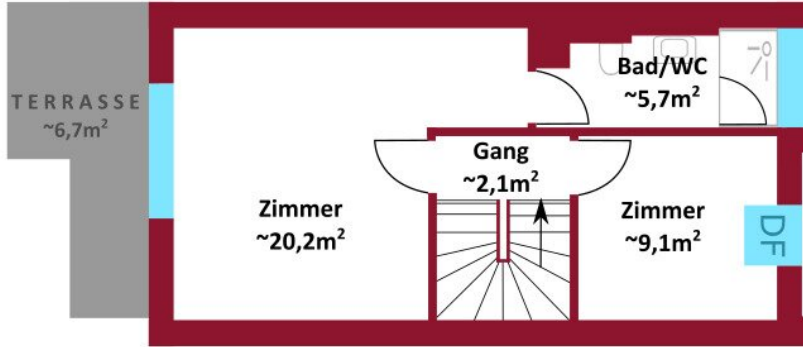




OG



DG



Objektbeschreibung

Mit dem Fokus auf die Bedürfnisse des Menschen!

Ruhig gelegen, in einer ansprechenden Architektur und modernst ausgestattet präsentiert sich dieses **frisch fertiggestellte Neubauprojekt**, bestehend aus **3 Reihenhäusern**.

3 Reihenhäuser, die **Platz für die ganze Familie bieten**, denn jedes Haus verfügt über **3 Wohn-Geschosse** sowie ein **Kellergeschoss samt Tageslicht!**

Bodentiefe Fenster, gut geplante Grundrisse und ruhige Gärten sorgen für die richtige **Lebens- und Wohlfühlqualität!**

Die Highlights im Überblick:

- schlüsselfertiger Erstbezug
- 5 Zimmer
- Wohnflächen von ca. 166m²
- 2 KFZ-Stellplätze pro Haus
- beheizter fast 50m² großer Keller
- 3 Terrassen und 2 Gärten pro Haus
- Ziegelmassivbauweise
- Fußbodenheizung betrieben mittels Wärmepumpe
- Wäscheschacht

- zentrale Staubsaugeranlage
- 3-fach verglaste Fenster
- platzsparende Schiebetüren
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Echtholzparkettboden
- moderne Walk-In-Duschen

Die Einheiten im Überblick*:

Haus 1: 5 Zimmer, WFL: ca. 166 m², NFL: ca. 212 m², 481.390,-- Euro

Haus 2: 5 Zimmer, WFL: ca. 166 m², NFL: ca. 219 m², 495.040,-- Euro

Haus 3: 5 Zimmer, WFL: ca. 166 m², NFL: ca. 216 m², VERKAUFT

Zusätzlich zum Kaufpreis der Häuser sind jeweils 2 KFZ-Stellplätze zum Preis von je 9.100,--€ zu erwerben.

*Bei den Preisen handelt es sich um **Anlegerpreise!**

Info: Bei den Fotos handelt es sich teilweise um Staging-Fotos.

Die Lage:

Aufgrund der **Nähe zu Wien (ca. 10 Autominuten)** und der **tollen öffentlichen Verkehrsanbindung sowie Infrastruktur** zieht es immer mehr Menschen nach

Deutsch-Wagram.

Das Neubauprojekt befindet sich in einer **ruhigen, kaum befahrenen Seitengasse.**

Aufgrund der **idealen Lage** sind **Geschäfte des täglichen Bedarfs** und auch ein **ansprechendes Gastronomieangebot zu Fuß erreichbar.**

Für **weitere Freizeitaktivitäten** sorgt der nur **wenige Autominuten entfernte Golfclub Bockfliess** sowie die **Schottergrube Großengersdorf.**

Durch die **im Nu erreichte B8** ist eine **schnelle Erreichbarkeit Wiens in nur wenigen Autominuten** gegeben.

Bahnhof Deutsch-Wagram: ca. 1,1km

Kindergarten ca. 600m

Volksschule ca. 1,7km

Mittelschule ca. 1,8km

Spar ca. 850m

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Haus TOP 2:

Auf einer **Wohnfläche von ca. 166 m²** und einer **Gesamtnutzfläche von ca. 219m²** erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

- 2 separate Räume mit Fenstern
- Technikraum

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Wohnküche mit leicht räumlich abgetrennter Küche und ausreichend Platz für einen Essbereich
- WC mit Handwaschbecken
- Ausgänge für beide Gärten

Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und WC

Dachgeschoss:

- Masterbedroom mit Ausgang auf die Terrasse
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und WC

Symbolfotos: Bei den Fotos handelt es sich teilweise um jene der spiegelverkehrten Einheit sowie um Staging-Bilder.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf **495.040,-- Euro**.

Kaufpreis KFZ-Stellplatz jeweils: **9.100,-- Euro**

*Bei den Preisen handelt es sich um **Anlegerpreise!**

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap