

**PROVISIONSFREI!! | Ca. 9 Minuten zur Wr. Stadtgrenze |  
schlüsselfertig | beheizter Keller | Wäscheschacht |  
Staubsaugeranlage**



**Objektnummer: 13807**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 166,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 212,23 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 3                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 3                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 50,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 41,43 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,85                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 454.090,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 2.139,61 €                              |

## Ihr Ansprechpartner



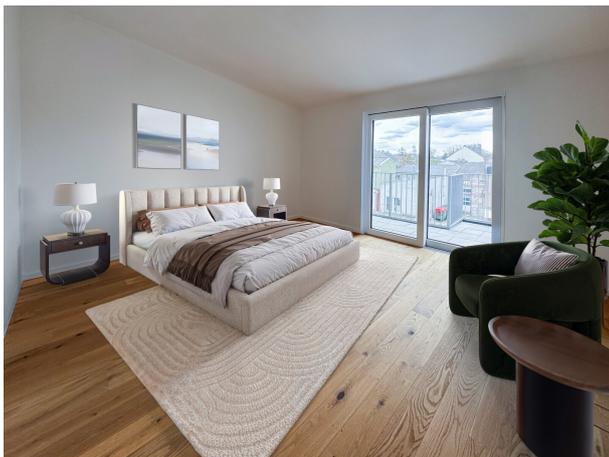
### Maja Arsic

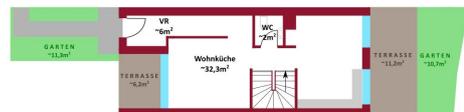
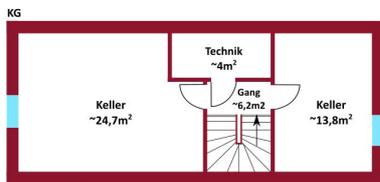
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

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

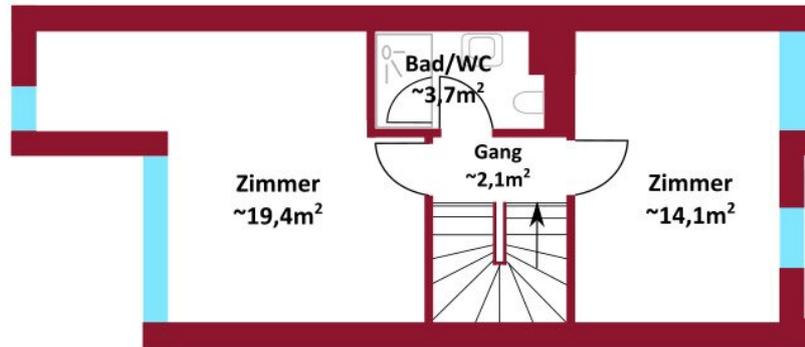
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



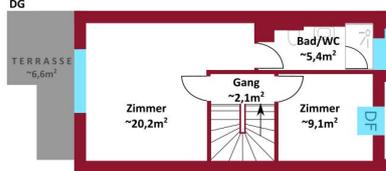




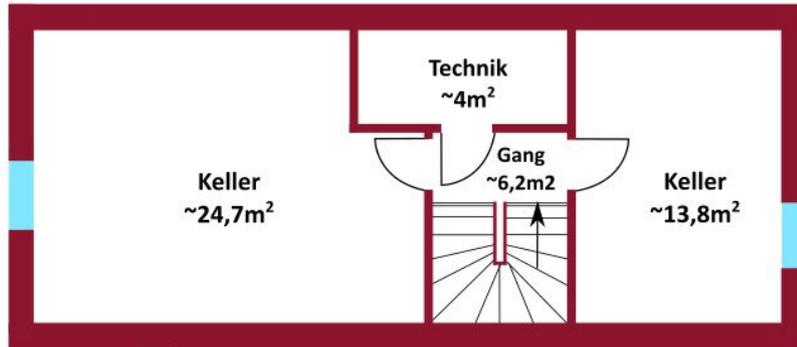
OG

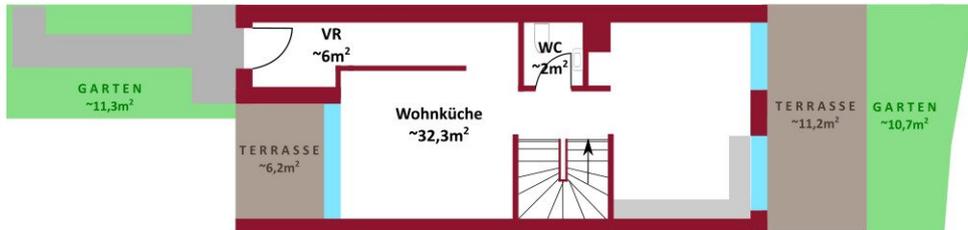


DG

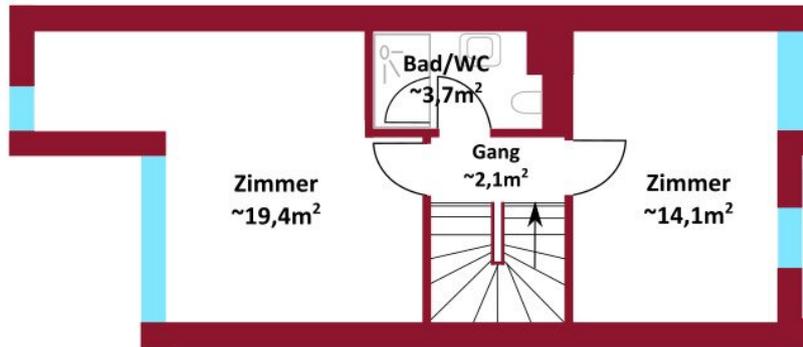


KG

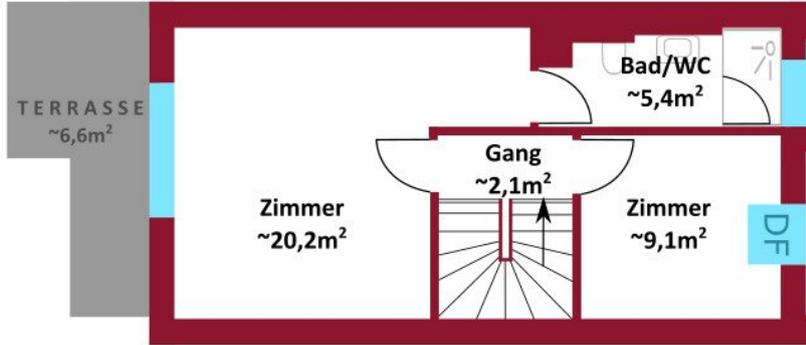




OG



DG



# Objektbeschreibung

**\*\*\* PROVISIONSFREI \*\*\***

**Dem stressigen Stadtleben entkommen und ein ruhiges Zuhause schaffen!**

**Ruhig gelegen, in einer ansprechenden Architektur und modernst ausgestattet präsentiert sich dieses frisch fertiggestellte Neubauprojekt, bestehend aus 3 Reihenhäusern in zentraler Lage Deutsch Wagrams!**

**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. 166m<sup>2</sup>
- 2 KFZ-Stellplätze pro Haus
- beheizter fast 50m<sup>2</sup> großer Keller
- 2 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 m<sup>2</sup>, NFL: ca. 212 m<sup>2</sup>, 454.090,-- Euro

**Haus 2:** 5 Zimmer, WFL: ca. 166 m<sup>2</sup>, NFL: ca. 219 m<sup>2</sup>, 472.290,-- Euro

**Haus 3:** 5 Zimmer, WFL: ca. 166 m<sup>2</sup>, NFL: ca. 216 m<sup>2</sup>, VERKAUFT

**Zusätzlich zum Kaufpreis der Häuser sind jeweils 2 KFZ-Stellplätze zum Preis von je 13.650,--€ 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. 9 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](http://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!

**ANLEGER AUFGEPASST!**

**Haus TOP 1:**

Bei diesem äußerst interessanten Eckreihenhaus handelt es sich um einen **attraktiven Anleger-Hit**, da diese Einheit bereits vermietet ist.

Auf einer **Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup>** und einer **Gesamtnutzfläche von ca. 212m<sup>2</sup>** 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.

### **Kaufpreis\*:**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **454.090,-- Euro**.

Kaufpreis KFZ-Stellplatz jeweils: **13.650,-- 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](http://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 <2.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap