

**TRAUMLAGE ! Charmantes Einfamilienhaus ``Villa Flair``
mit großem 1417m2 Grundstück**



Objektnummer: 7825

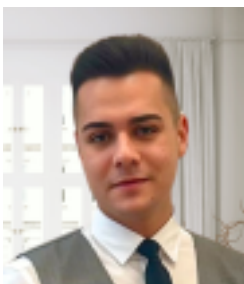
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1992
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,50 m²
Nutzfläche:	234,50 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	1.297,00 m²
Keller:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 171,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Krammer

4immobilien
Bahnstraße 35





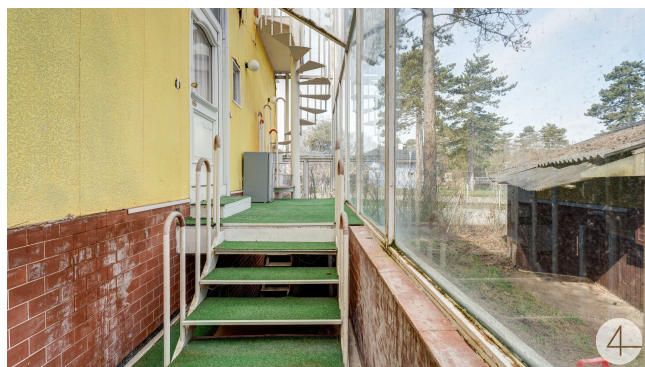
















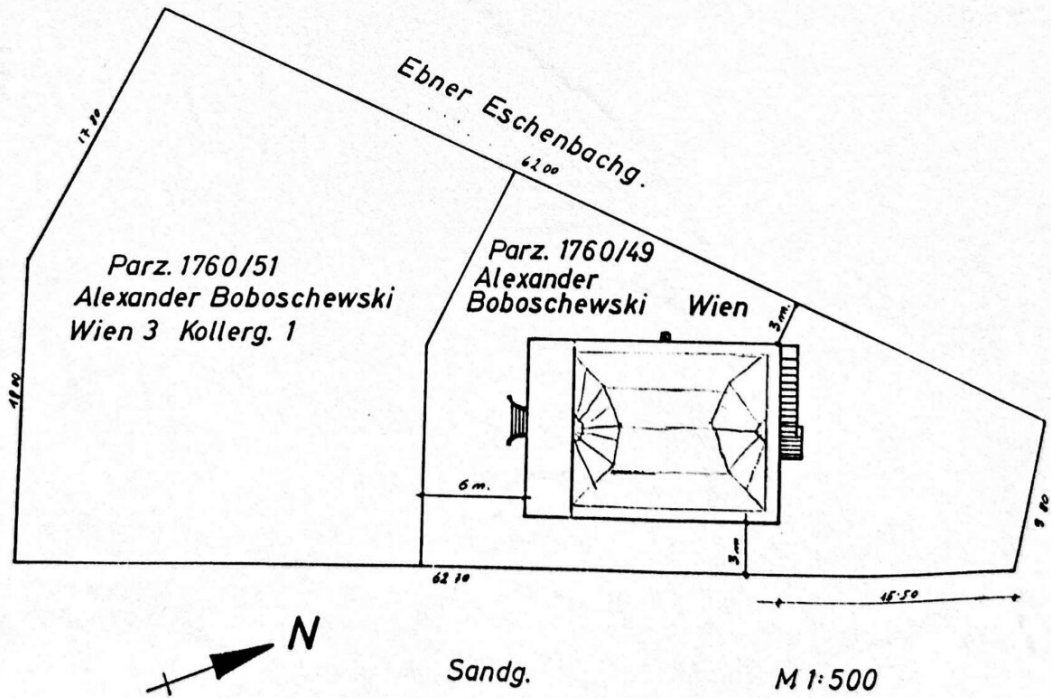


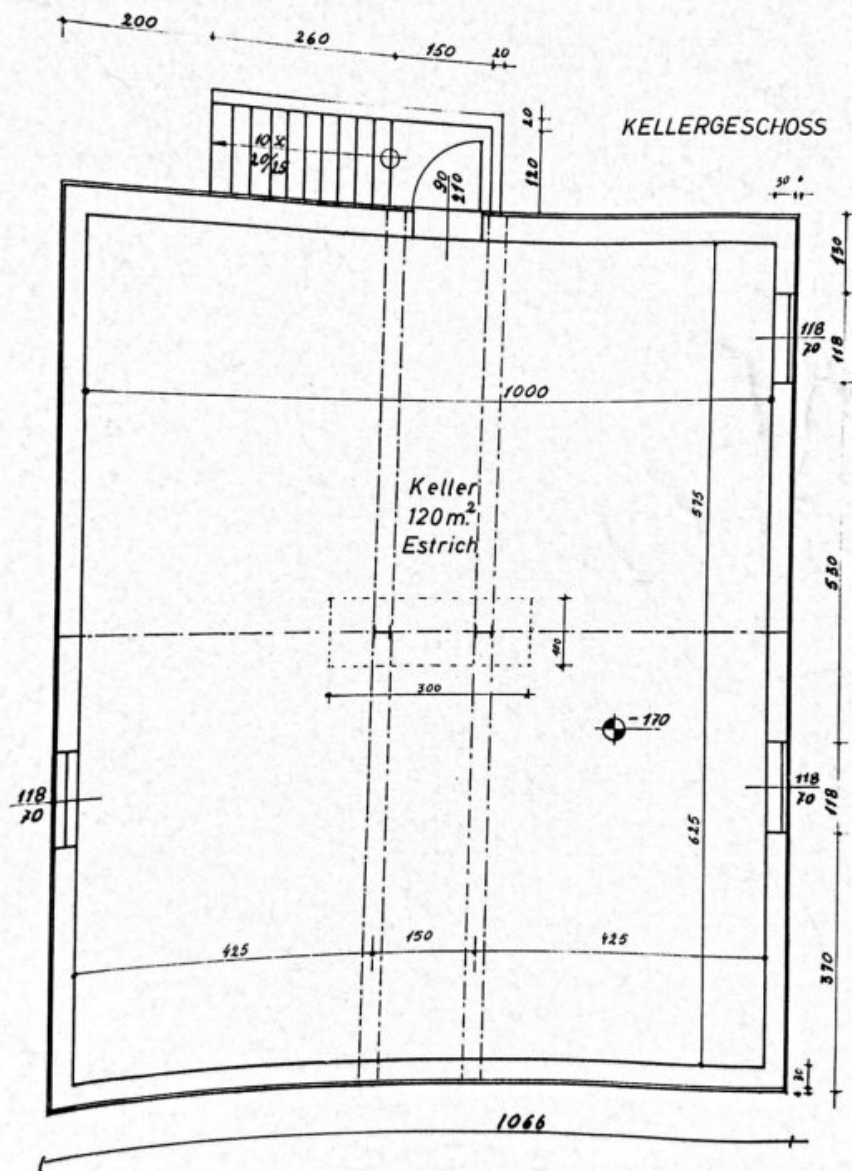




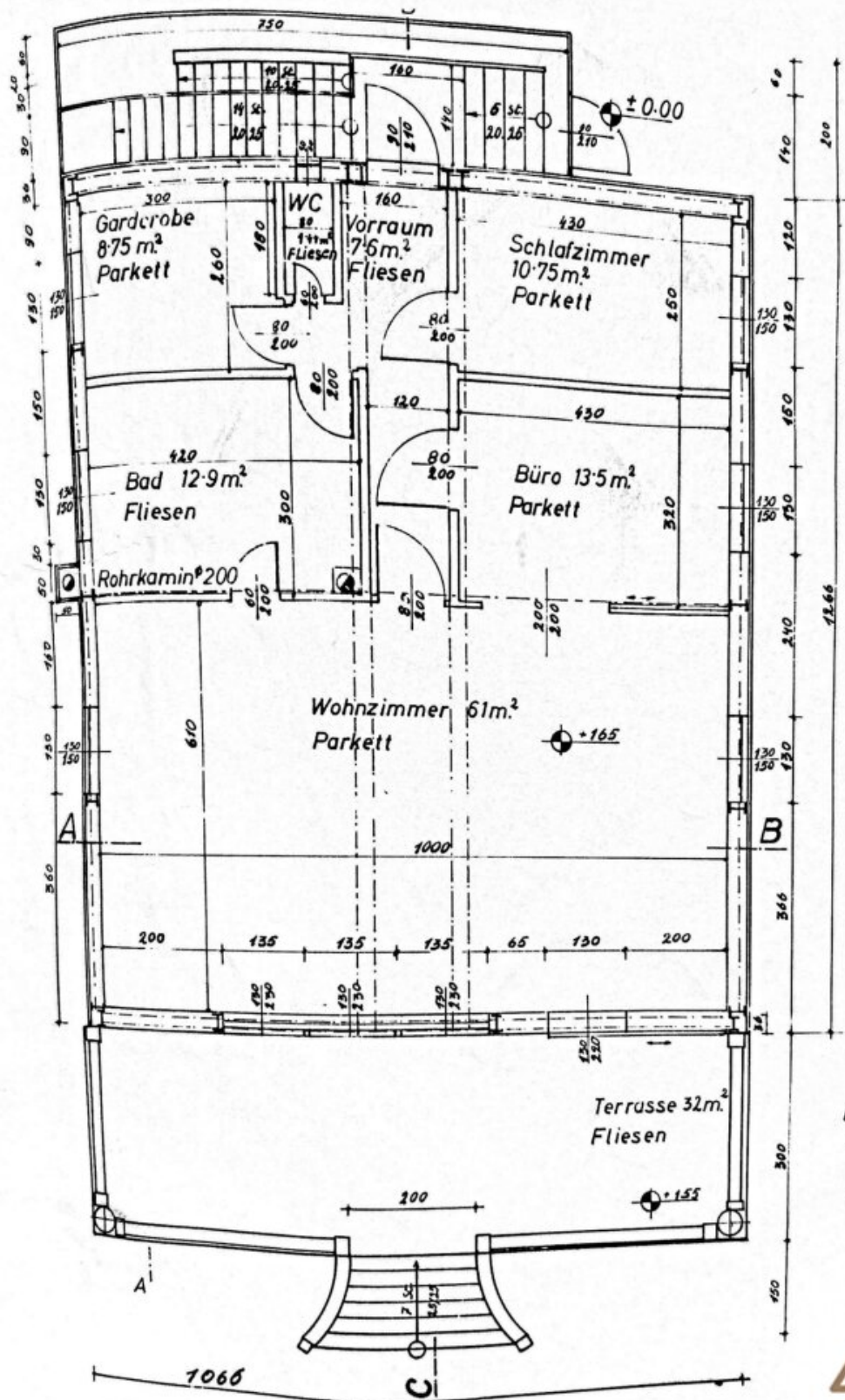


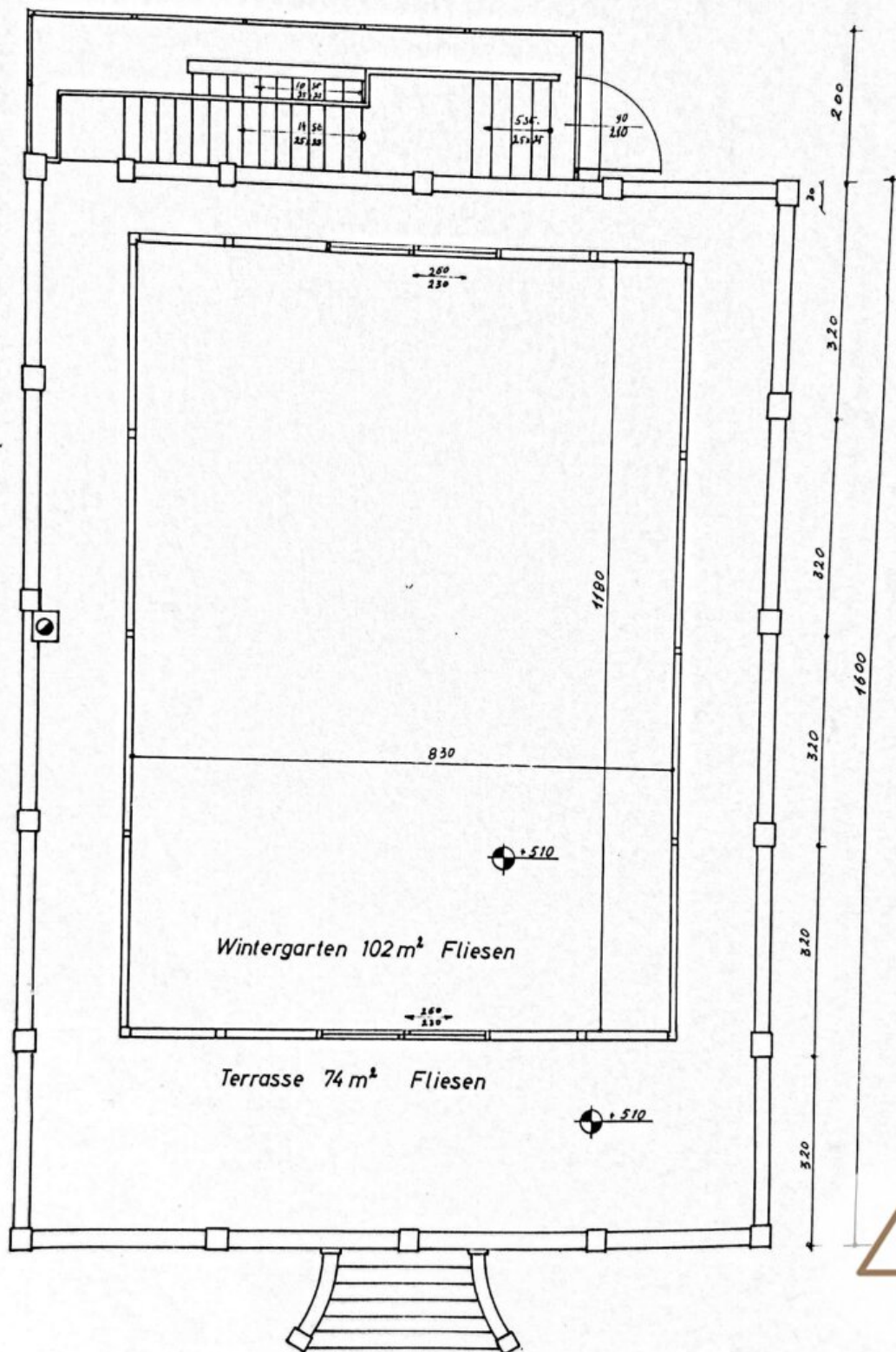
LAGEPLAN





4





4

Objektbeschreibung

Objektdaten:

- Wohnfläche: ca.114,5 m²
- Wintergarten mit ca.102 m²
- Grundstücksgröße: ca.1.417 m²
- Baujahr: 1992
- Bauweise: Massivbau mit Ytong-Steinen
- Fenster: Holzfenster mit 2-fach Verglasung
- Böden: Hochwertiges Holzparkett und Fliesen
- Heizung: Gasheizung
- Vollunterkellert Keller ca.120m²
- Dachterrasse mit ca.74m²

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 114,5 m² Wohnfläche ein komfortables und behagliches Wohnambiente. Das großzügige Grundstück mit 1.417 m² lädt zum Entspannen und Verweilen ein – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder Ruhesuchende.

Das Haus wurde 1992 in solider Massivbauweise mit Ytong-Steinen errichtet, was für eine hervorragende Wärmedämmung sorgt. Große Fensterflächen mit 2-fach verglasten Holzfenstern lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Innenbereich überzeugt das Haus durch eine hochwertige Ausstattung mit edlem Holzparkett in den Wohnräumen sowie pflegeleichten Fliesen in Küche und Bädern. Die effiziente Gasheizung sorgt für eine wohlige Wärme in den kalten Monaten.

Der weitläufige Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Spielfläche für Kinder, zum Anlegen eines Nutzgartens oder einfach als grüne Oase zum Entspannen. Das Haus hat Sanierungsbedarf.

Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Fazit:

Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die viel Platz, eine solide Bauweise und ein großes Grundstück in einer attraktiven Lage suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.