

**Marchfelder Familientraum: 8-Zimmer Edelwohnsitz mit
Einliegerwohnung, modernster Technik, idyllischem
Garten, Schwimmteich und perfekter Infrastruktur**



Objektnummer: 723

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1996
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	280,00 m ²
Nutzfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	990.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84
F +43 2231 61293

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























Wohnküche Einliegerwohnung

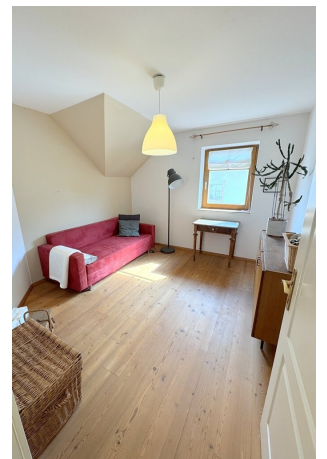


Wohnküche Einliegerwohnung

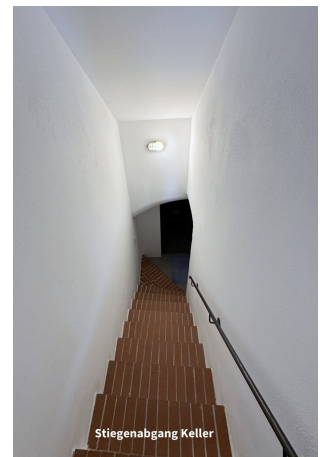










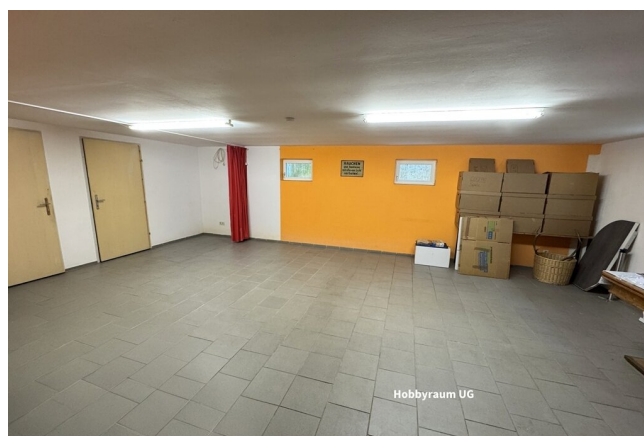




Vorratsraum UG



Wasch-/Wirtschaftsraum UG





Kellerraum/Stauraum



Objektbeschreibung

2232 Deutsch-Wagram

Ortsteil Helmahof, Johann Nestroy-Gasse

Marchfelder Familientraum: 8-Zimmer Edelwohnsitz mit Einliegerwohnung, modernster Technik, idyllischem Garten, Schwimmteich und perfekter Infrastruktur

Massivbau BJ 1996, Renovierung 2020 (Küche und Einliegerwohnung), 2021 (Bad OG, Toiletten, Fenster OG)

Energieausweis in Arbeit

Ca. 280m² Wohnflächen auf zwei Ebenen, 150m² Nutzfläche im UG plus zwei überdachte Terrassen, ca. 30m² Garage und Carport sowie gemauertes Gartenhaus

Erdgeschoß (ca. 140m² plus ca. 30m² Garage):

Repräsentatives Entrée mit Garderobe, (Gäste-) Toilette und Stiege ins UG, ca. 60 m² Wohnsalon mit Küche, Kachelofen, Essplatz und Ausgang auf die überdachte (Haupt-) Terrasse und in den Garten. Einliegerwohnung begehbar vom Entrée: Diele offen zu Wohnküche mit Ausgang auf eine weitere überdachte Terrasse, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, WC extra

Von außen begehbar: Garage, Carport und gemauertes Gartenhaus

Obergeschoß (ca. 140m² Wohnfläche):

Diele, Hauptschlafzimmer mit begehbarer Garderobe, 4 weitere (Schlaf-) Zimmer, Luxusbadzimmer mit Wanne und Dusche , WC extra

Keller/Untergeschoß (ca. 150m² Nutzfläche):

Gang mit Stauraum, Wirtschaftsraum/Waschraum, Technikraum, Werkstätte, großer Hobby-, Fitness- oder Partyraum, Abstellräume/Kellerräume

Technik/Anschlüsse:

Fußbodenheizung/Wandheizung, Wasserwärmepumpe mit Saug-/Schluckbrunnen, 1.000l Pufferspeicher für Warmwasser mit Solar, Photovoltaikanlage, großer Kachelofen, Strom, Ortswasser, Kanal, Brunnen, Bewässerungsanlage, Alarmanlage, Filterpumpe für den Schwimmteich

Ca. 1.558 m² außergewöhnlich schönes, sonniges und absolut ebenes Gartengrundstück mit Schwimmteich und gemauertem Gartenhaus

Highlights:

- Moderner, offener Grundriss mit Küche, Essplatz und Wohnbereich mit beeindruckendem Kachelofen sowie schmückendem Stiegenaufgang
- 5 zentral begehbare (Schlaf-) Zimmer im Obergeschoß
- Komplette Einliegerwohnung mit separatem Zugang über die Diele, perfekt für Eltern oder Kinder die „zusammen und doch getrennt“ leben wollen oder für Au-Pair oder Pflegekräfte
- Absolut neuwertige Sanitärräumlichkeiten mit Atmosphäre zum Wohlfühlen
- Hobbyräume, Stauraum, Wirtschaftsraum und Werkstätte im Kellergeschoß
- Modernste technische Ausstattung mit Wasserwärmepumpe, Fußboden- und Wandheizung sowie Solaranlage und Photovoltaikanlage
- Wunderschöne Raumgestaltung mit größtenteils Lärchenboden und hochwertigen Fliesen
- Fantastischer Naturgarten mit zahlreichen, wunderbaren Fruchtbäumen: Kirsche, Birne, Nuss, Mandel, Marille, Zwetschke, Ringlotte
- Idyllischer Schwimmteich mit 2,5m Tiefe im Schwimmbereich
- Wenige Fahrminuten zu aller erdenklicher Infrastruktur, umfassenden Einkaufsmöglichkeiten und Anlaufstellen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Apotheke, Schulen, Kindergärten, Gastronomie (u.a. der bekannte Marchfelderhof), Freizeiteinrichtungen, Kulturstätten, medizinischer Versorgung etc.
- Nur ca. 10 Autominuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt
- Nur 5 Geh-Minuten zum Bahnhof Helmahof (u.a. Wien Meidling, Wien Liesing) und 3 Geh-Minuten zur nächsten Bushaltestelle

- Nur 3 Autominuten zum Zentrum von Deutsch-Wagram und von Strasshof an der Nordbahn

... ein hochqualitativer, großzügiger Wohnsitz im schönen Marchfeld für eine (Groß-) Familie oder mehrere Generationen unter einem Dach auf einem weitläufigen Grundstück mit viel Privatsphäre in einer angenehmen, gehobenen Nachbarschaft – Gemütlichkeit trifft hier auf modernes, zeitgemäßes Wohnen und viel Platz um das Leben zu genießen...

Kaufpreis: € 990.000,- Fixpreis

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap