ERSTBEZUG IN DEUTSCH-WAGRAM!

Objektnummer: 6547/3923

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	569.000,00 €

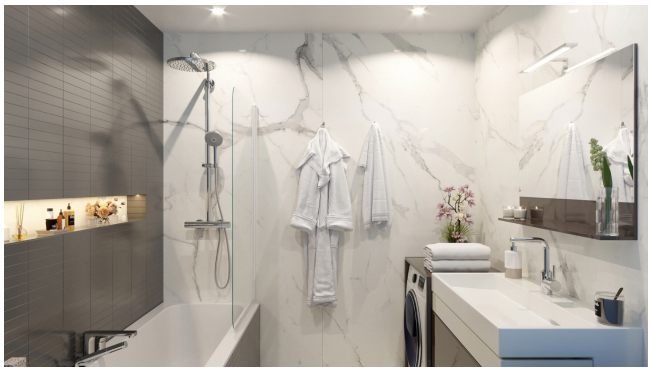
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a



SIMSEK
SIMSEK BAU
BAUUNTERNEHMEN

SIMSEK

Beispiel Bad Erdgeschoss

Beispiel Vorraum Erdgeschoss

Beispiel Wohnzimmer Erdgeschoss

Beispiel Wohnzimmer Erdgeschoss

Beispiel Wohnzimmer Erdgeschoss

Beispiel Wohnzimmer Erdgeschoss

Beispiel Wohn-Essbereich Erdgeschoss

Beispiel Wohn-Essbereich Erdgeschoss

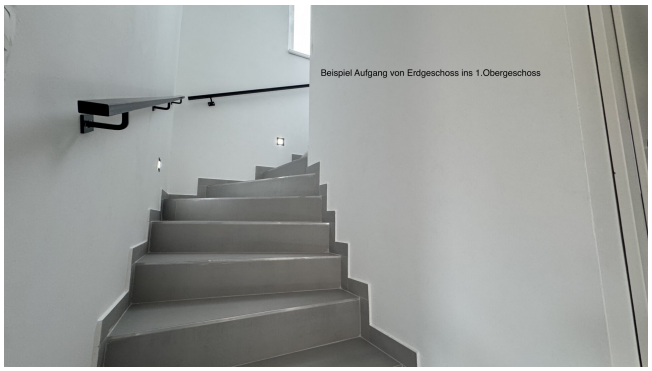
Beispiel Wohn-Essbereich Erdgeschoss

Beispiel Wohn-Essbereich Erdgeschoss

Beispiel Küche Erdgeschoss

Beispiel Küche Erdgeschoss

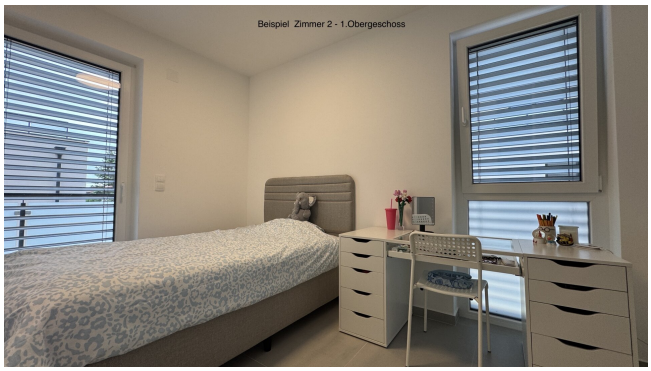
Beispiel Technikraum Erdgeschoss


Beispiel Aufgang von Erdgeschoss ins 1.Obergeschoss

Beispiel Badezimmer 1.Obergeschoss

Beispiel Zimmer 3 - 1.Obergeschoss

Beispiel Hauswirtschaftsraum 1.Obergeschoss


Beispiel Zimmer 2 - 1.Obergeschoss

Beispiel Zimmer 2. 1.Obergeschoss

Beispiel Zimmer 1 - 1.Obergeschoss

Beispiel Gang 1. Obergeschoss

Beispiel Stiegenaufgang vom 1. Obergeschoss ins 2. Obergeschoss

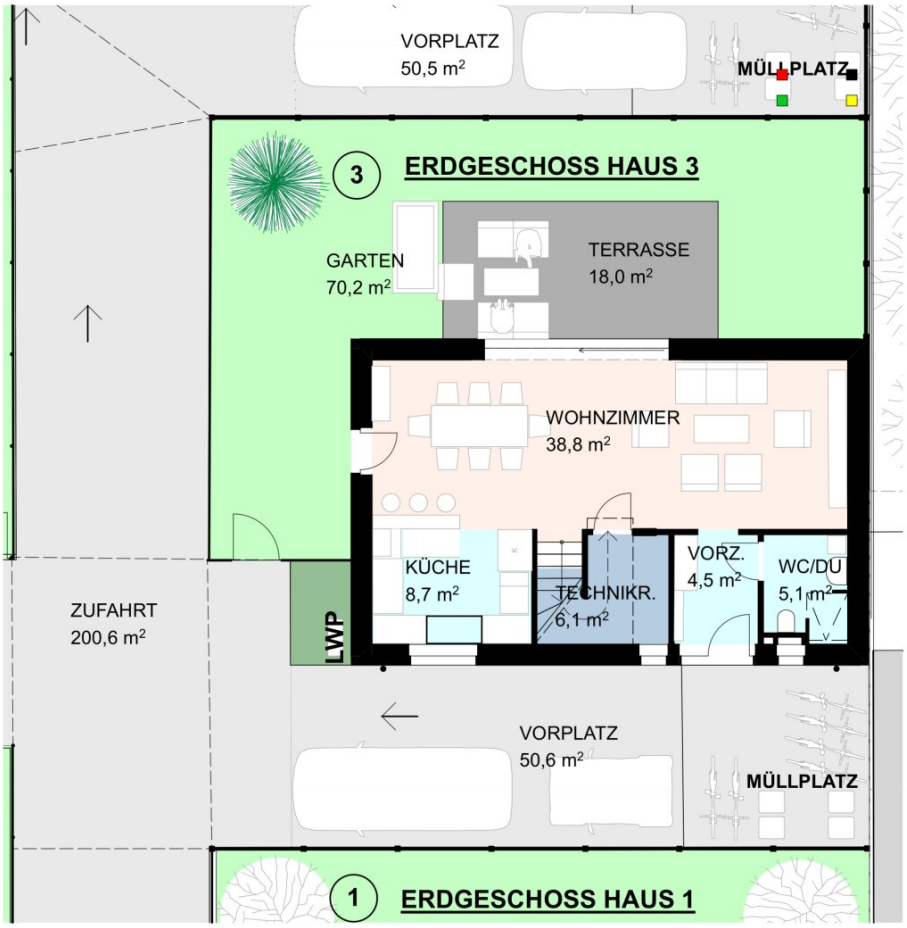
Beispiel Terrasse 2. Obergeschoss

Beispiel Terrasse 2. Obergeschoss

Beispiel Bad 2. Obergeschoss

Beispiel Bad 2. Obergeschoss

Beispiel Bad 2. Obergeschoss



EINFAMILIENWOHNHAUS

2 2 3 2 DEUTSCH - WAGRAM.

HEIZUNG: FUSSBODENHEIZUNG MIT LUFTWÄRMEPUMPE

STROM: VORBEREITUNG FÜR PHOTOVOLTAIKANLAGE MIT SPEICHER

HAUS 3:

EIGENGRUND:	**201,02 qm**
1/6 Grundanteil	33,43 qm
von Zufahrt 200,6 qm	
Bebaute Fläche:	
Erdgeschoss	80,27 qm
Obergeschoss	80,27 qm
Dachgeschoss	51,12 qm
	211,66 qm
Wohnnutzfläche:	
Erdgeschoss	62,80 qm
Obergeschoss	56,50 qm
Dachgeschoss	32,20 qm
	151,50 qm
DACHTERRASSE	12,20 qm
BALKON	13,80 qm
TERRASSE	18,00 qm
GARTENFLÄCHE	70,17 qm
ABSTELL/VORPLATZ	50,58 qm

N

NORDEN

MAßE DÜRFEN NICHT FÜR DIE EINRICHTUNGSBESTELLUNG VERWENDET WERDEN. EINRICHTUNG NICHT BESTAND DES HAUSES. ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH

GERASDORF, 20:10:2024

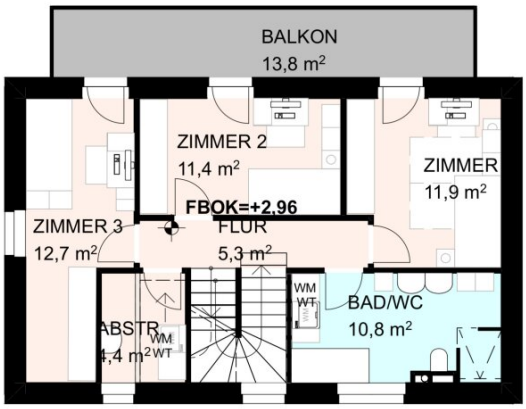
EINFAMILIENWOHNHAUS

2 2 3 2 DEUTSCH - WAGRAM,

HEIZUNG: FUSSBODENHEIZUNG MIT LUFTWÄRMEPUMPE

STROM: VORBEREITUNG FÜR PHOTOVOLTAIKANLAGE MIT SPEICHER

OBERGESCHOSS HAUS 1



HAUS 1 / 3 / 5

OBERGESCHOSS

bebaute Fläche 80,27qm
Wohnnutzfläche 56,50 qm

bestehend aus:

ZIMMER 1	11,90qm
ZIMMER 2	11,40qm
ZIMMER 3	12,70qm
BAD/WC	10,80qm
FLUR	5,30qm
ABSTELLR.	4,40qm
BALKON	13,80qm

N

NORDEN

MAßE DÜRFEN NICHT FÜR DIE EINRICHTUNGSBESTELLUNG VERWENDET WERDEN. EINRICHTUNG NICHT BESTAND DES HAUSES. ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH

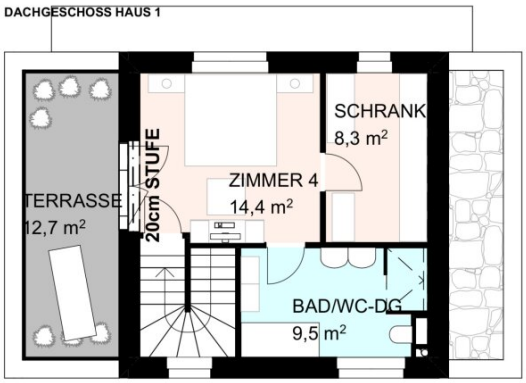
GERASDORF, 20:10:2024

EINFAMILIENWOHNHAUS

2 2 3 2 DEUTSCH - WAGRAM,

HEIZUNG: FUSSBODENHEIZUNG
MIT LUFTWÄRMEPUMPE

STROM: VORBEREITUNG FÜR
PHOTOVOLTAIKANLAGE
MIT SPEICHER



HAUS 1 / 3 / 5

DACHGESCHOSS

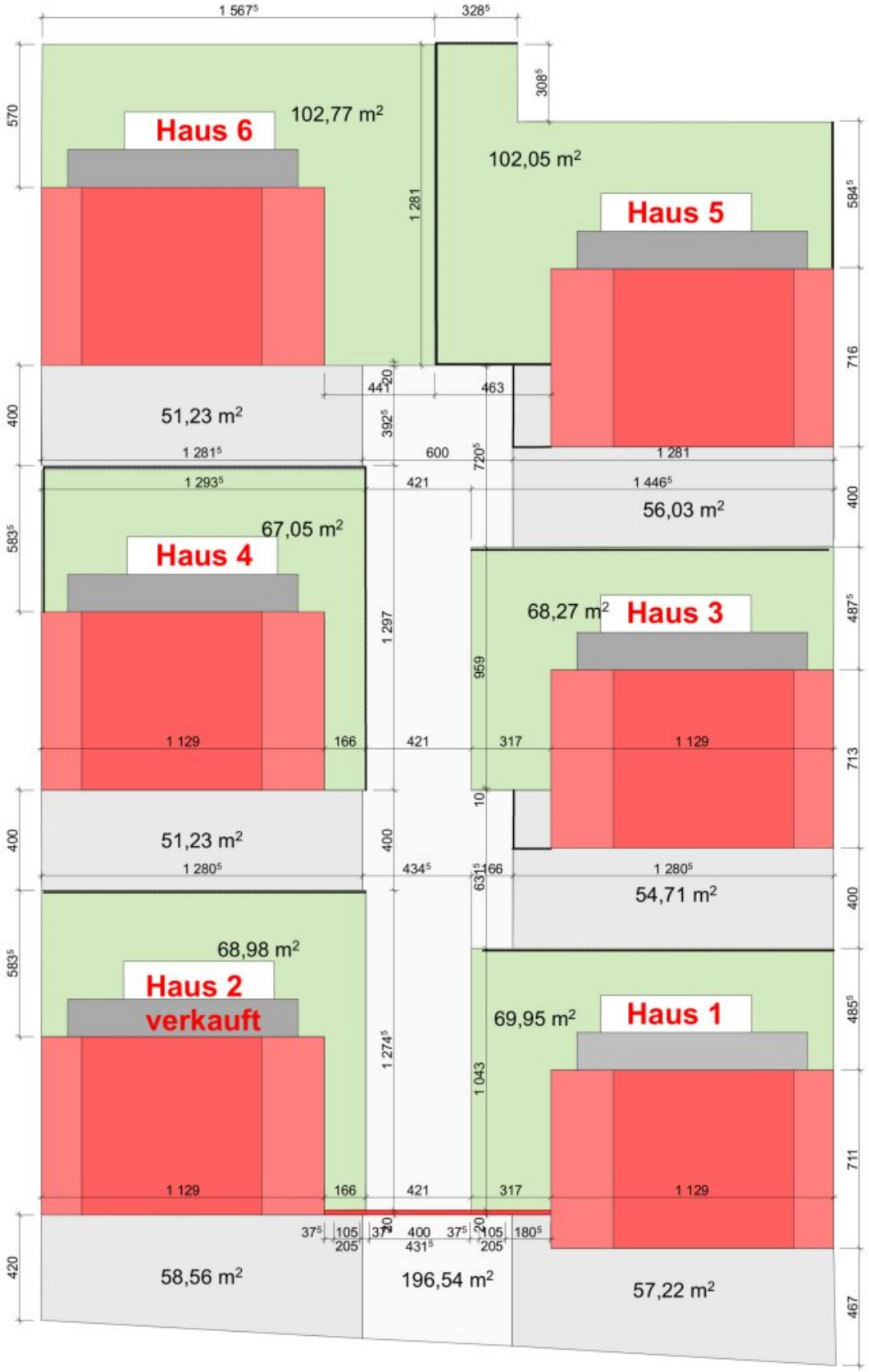
bebaute Fläche	51,12 qm
Wohnnutzfläche	32,20 qm
bestehend aus:	
ZIMMER 4	14,40 qm
SCHRANKRAUM	8,30 qm
BAD/WC	9,50 qm
TERRASSE	12,70 qm

N

NORDEN

MAßE DÜRFEN NICHT FÜR DIE EINRICHTUNGSBESTELLUNG VERWENDET WERDEN. EINRICHTUNG NICHT BESTAND DES HAUSES. ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH

GERASDORF, 20:10:2024


Haus 6
102,77 m²
Haus 5
102,05 m²
51,23 m²
56,03 m²
Haus 4
67,05 m²
Haus 3
68,27 m²
51,23 m²
54,71 m²
Haus 2
verkauft
68,98 m²
Haus 1
69,95 m²
58,56 m²
196,54 m²
57,22 m²

Objektbeschreibung

Ein Traum wird wahr, verwirklichen Sie ihren lang ersehnten Wunsch und ziehen Sie in Ihr Eigenheim

Die Kurzinformationen für eilige Leser:

- **Erstbezug in erstklassiger Gegend - einmalige Infrastruktur**
- **sehr hochwertige Ausführung**
- **TOP Preis-/Leistungsverhältnis**
- **Eigengarten, Terrasse und viele weitere Extras die das Herz höher schlagen lassen**
- **2 PKW Stellplätze**
- **Einmalige Raumaufteilung**
- **Ziegel-Mauerwerk**
- **Belagsfertiger Zustand**
- **Wohnfläche mit großzügigen 152m2**
- **optional Schlüsselfertiger-Zustand**
- **PV Vorbereitung + Klimavorbereitung**

- **Neuerster Stand der Technik**

Die Ausführliche Beschreibung:

Zur Vermarktung gelangen 6 Einfamilienhäuser im beliebten Deutsch-Wagram.

Wer die Nähe zur Großstadt möchte, aber trotzdem Ruhe und Abstand zum hektischen Alltag sucht, ist hier genau richtig!

In 2232 Deutsch Wagram werden im Zuge eines **neuen Bauprojekts 6 exklusive Einfamilienhäuser** gebaut, die in einer Wohngegend mit **schönen Einfamilienhäusern** und **toller Infrastruktur** ein **optimales Zuhause** für Sie und Ihre Familie bieten!

Jedes der Häuser bietet **ausreichend Platz**, ein **Höchstmaß an Gemütlichkeit kombiniert mit modernem Design** sowie schöne **Außenflächen mit Platz** zum Spielen oder Entspannen!

Alle Häuser wurden mit viel **Liebe zum Detail** und hinsichtlich ihrer Räumlichkeiten **optimal geplant**. Ein **offener Wohn- und Essbereich, große Fenster, Fußbodenheizung sowie Balkone und Terrassen garantieren Ihnen einen Wohnkomfort mit absoluter Wohlfühlgarantie.**

Die Häuser:

Haus 1: 152m2 Wohnfläche, 69,5m2 Garten, 18m2 Terrasse

Kaufpreis: 549.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

Haus 2: **!VERKAUFT!**

Haus 3: 152m2 Wohnfläche, 70,2m2 Garten, 18m2 Terrasse

Kaufpreis: 569.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

Haus 4: 152m2 Wohnfläche, 69,32m2 Garten, 18m2 Terrasse

Kaufpreis: 609.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

Haus 5: 152 m2 Wohnfläche, 105,7m2 Garten, 18m2 Terrasse

Kaufpreis: 645.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

Haus 6: ! **VERKAUFT** !

Belagsfertiger Zustand:

Die Häuser werden im belagsfertig übergeben. Belagsfertig gilt als goldene Mitte der Ausbaustufen.

Zwar gibt es einige Arbeiten, die noch erledigt werden müssen - Wände streiche, Fliesen und Bodenlegen, Innentüren, Terrassen und Balkonbelege.

Belagsfertig eignet sich für alle die selbst Ihre Innenausstattung wählen wollen, optional kann auch ein Schlüsselfertiges Paket angeboten werden.

Gerne unterstützen wir Sie hier mit unserer Beratung bzw. möglichen Partnern für die Materialwahl.

Expose und Unterlagen:

Bei einer Anfrage werden Sie ein detailliertes Lageexpose erhalten, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht. Sie können ebenso alle wichtigen Unterlagen zu der Immobilie einsehen. Falls es diesbezüglich Fragen gibt, bin ich natürlich jederzeit erreichbar. Baubeschreibung und sämtliche Pläne zu den Objekten erhalten Sie ebenfalls.

Baubeginn und Fertigstellung:

die Häuser sind verfügbar, die Fertigstellung der Aussenanlagen sind in Planung und Umsetzung.

Lage:

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Nahversorger, Banken, Ärzte, Schulen und Kindergarten, Cafehäuser, sowie viele Freizeitmöglichkeiten stehen zur Verfügung.

Optimale Verkehrsanbindung mit der Schnellbahn nach Leopoldau (U1) in 8 min, Floridsdorf (U6)

Haftungserklärung zum Inserat:

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Speziell das in der Visualisierung zu sehende Carport ist nicht im Preis inkludiert.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap