

**MODERNSTE BAUWEISE | ERSTBEZUG | 5-ZIMMER |
RUHELAGE**



Objektnummer: 1149085

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,00 m²
Nutzfläche:	164,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	784.000,00 €
Provisionsangabe:	

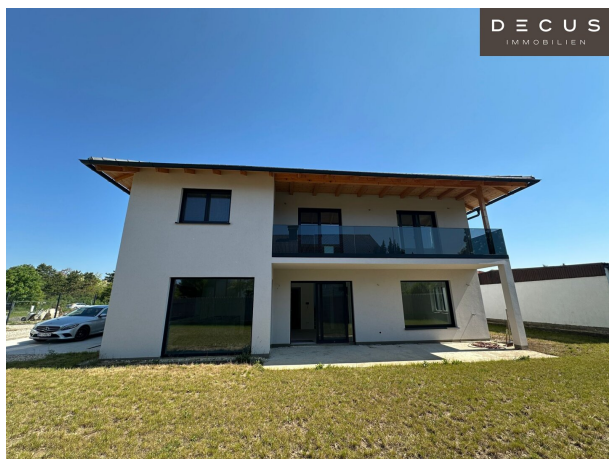
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

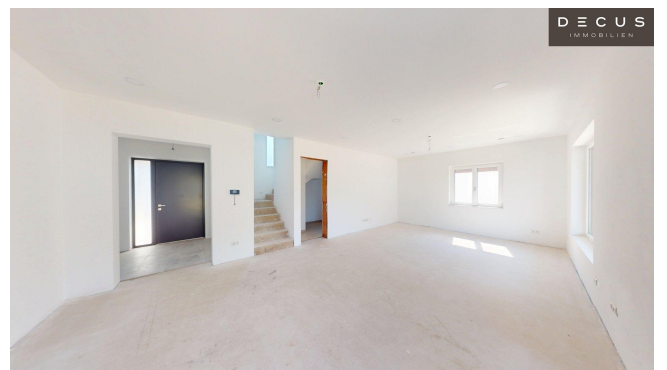
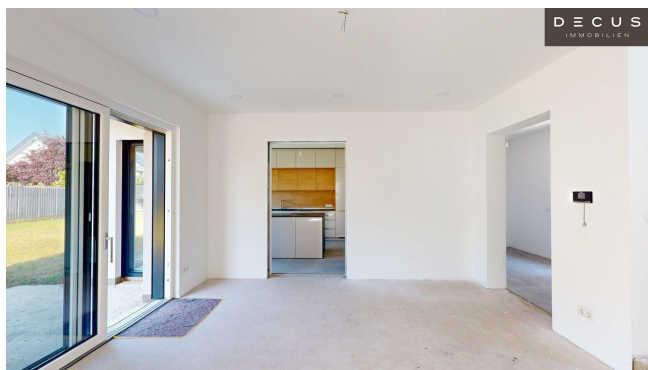


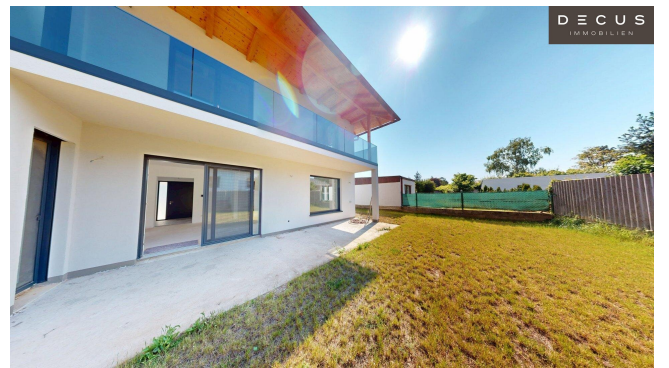
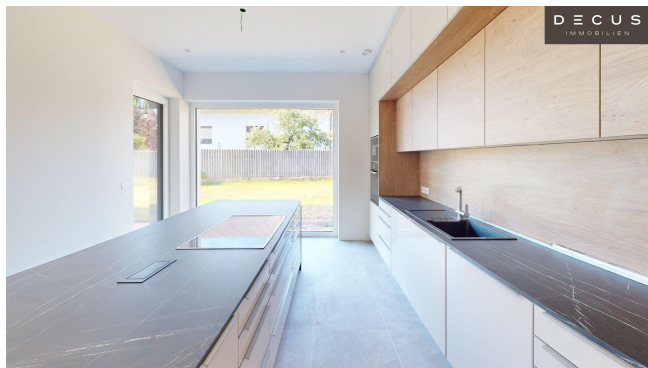
Meralda Beljur

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12











DECUS
IMMOBILIEN

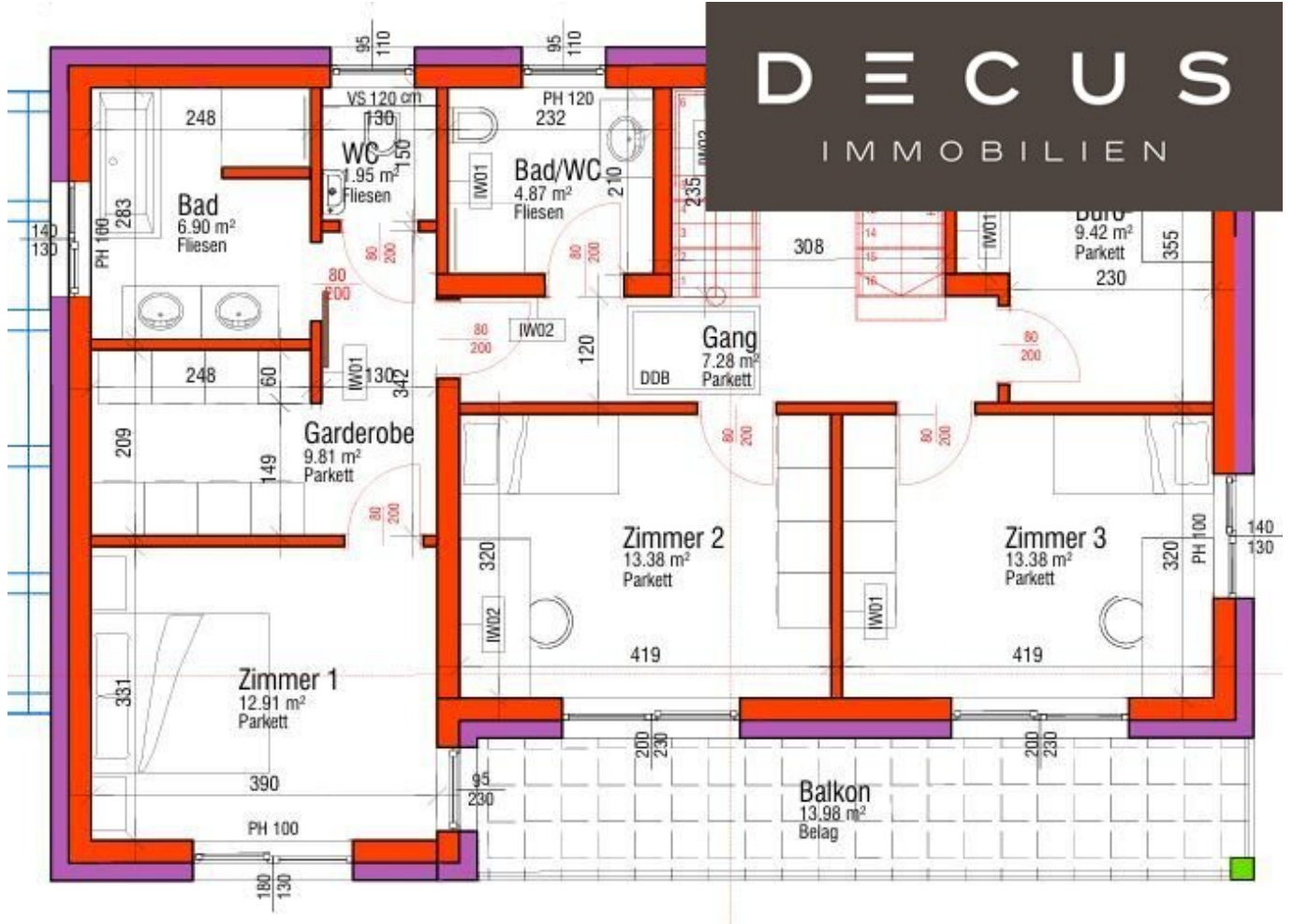


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus mit Garten, Smart-Home-Technik & hochwertiger Ausstattung in Deutsch-Wagram

In ruhiger Lage von Deutsch-Wagram, in der Feldgasse, steht dieses moderne Einfamilienhaus zum Verkauf. Der Verkauf erfolgt aus privaten Gründen. Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail und höchsten baulichen Standards errichtet. Technisch ist es auf dem neuesten Stand – es fehlen lediglich noch die Bodenbeläge (teilweise) sowie die Keramik in den Nassräumen, wodurch sich individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen.

Raumkonzept & Ausstattung

Auf zwei Etagen bietet das Haus rund **5 Zimmer**, eine **separate Garderobe**, **2 Bäder** sowie **3 WCs** – optimal für Familien oder Paare mit hohem Platzbedarf.

Das **großzügige Wohn-Esszimmer** ist lichtdurchflutet und bildet das Herzstück des Hauses. Die **hochwertige DAN-Küche** mit Kochinsel ist **durch eine Schiebetür elegant abtrennbar**, sodass Sie wahlweise offen oder getrennt kochen können – ganz nach Bedarf.

Ein **großer Abstellraum im Erdgeschoss**, ein eigener **Technikraum**, ein **Balkon** im Obergeschoss sowie ein **großer Garten** bieten viel Raum für Alltag, Entspannung und Freizeitgestaltung.

Die **Einfahrt bietet Platz für zwei Fahrzeuge**, die **Vorbereitung für ein Carport** ist ebenfalls bereits gegeben.

Hochwertige Ausstattung im Überblick:

- **Internorm Fenster & Türen** mit 3-fach-Verglasung, Schallschutz, Insektenschutz und Fingerprint-Zugang
- **Schlotterer Rollläden & Raffstores**
- **Vaillant Wärmepumpe mit Kühlfunktion**, Fußbodenheizung & Betonkernaktivierung
- **Zentrale Wohnraumlüftung** mit Feuchterückgewinnung
- **Smart Home / KNX-Busverkabelung** im gesamten Haus
- **Vorbereitungen für PV-Anlage, Wallbox & Alarmanlage**
- **Glasfaseranschluss (A1)** im Technikraum

- **Netzwerkverkabelung in mehreren Räumen**
- **Eclisse-Schiebetüren** und Bauputz KlimaPutz für ein angenehmes Raumklima
- **Walmdach mit Wienerberger-Ziegeln** in basaltgrauer Engobe

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3

% des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

U-Bahn <9.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap