

Modernisiertes Einfamilienhaus in Deutsch-Wagram – Ihr neues Zuhause wartet!



Objektnummer: 7974

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1912
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	360,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Krammer

4immobilien
Bahnstraße 35



















Objektbeschreibung

Objektdaten:

- Wohnfläche: ca.125 m²
- Grundstücksgröße: ca. 438 m²
- Baujahr: ca. 1912
- Hohe Deckenhöhe Altbaufeeeling
- Bauweise: Massivbau
- Vorbereiteter Rohdachboden zur weiteren Wohnraumschaffung
- Fenster: Kunstfenster mit 2-fach Verglasung
- Böden: Fliesen Laminat
- Heizung: Gasheizung
- Teilunterkellert ca. 20 m²
- Sanierung 2020

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 125 m² Wohnfläche ein komfortables und behagliches Wohnambiente. Das großzügige Grundstück mit 438 m² lädt zum Entspannen und Verweilen ein – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder Ruhesuchende.

Das Haus wurde 1912 in solider Massivbauweise errichtet. Es wurde komplett Renoviert. Wasserleitungen, Strom, Gas wurde erneuert.

Auch das Dach, die Fenster, Fassade wurden erneuert. Große Fensterflächen mit 2-fach verglasten Kunststofffenster lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Innenbereich überzeugt das Haus durch eine hochwertige Ausstattung mit Laminat 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.

Zusätzlich ist ein Rohdachboden vorhanden, welcher ausgebaut werden kann um weitere Wohnfläche zu generieren. Es ist alles vorbereitet worden.

Es müsste nur der Estrich gemacht werden.

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 schönes Grundstück in einer attraktiven Lage suchen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.