"Schlüsselfertiges Reihenhaus mit Garten im Erstbezug" Provisionsfrei

Objektnummer: 5660/7669

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,70 m²
Nutzfläche:	166,52 m²
Gesamtfläche:	193,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	32,81 m²
Keller:	49,82 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,22 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	519.000,00 €

Provisionsangabe:

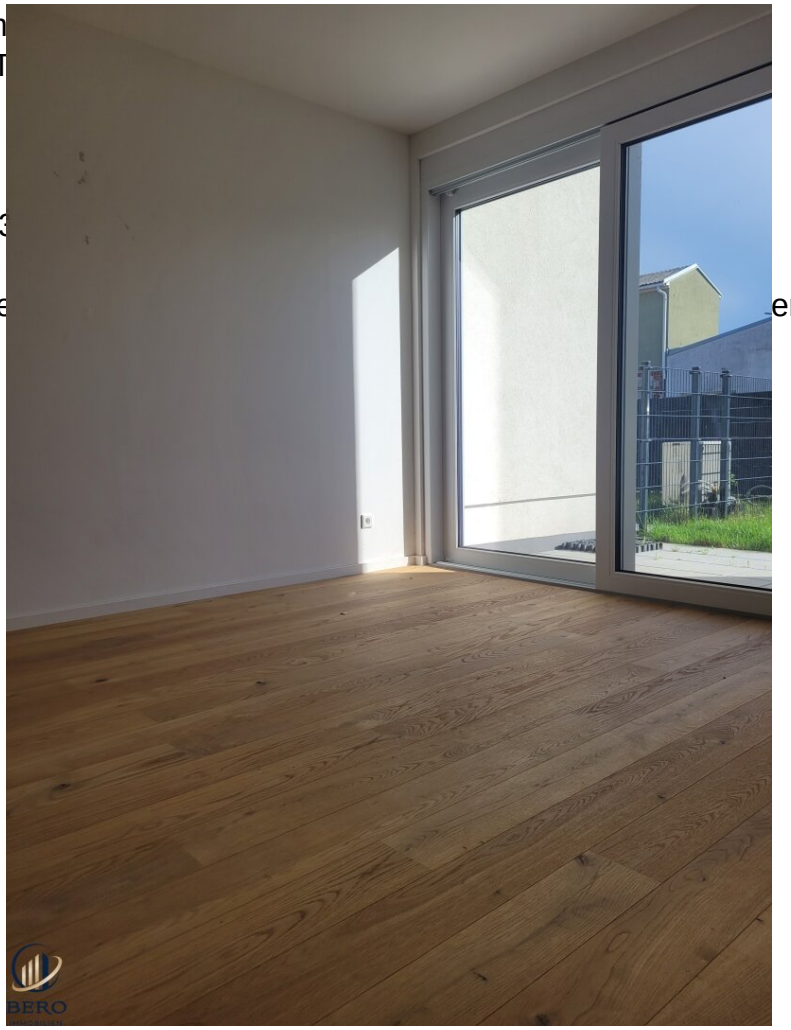
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

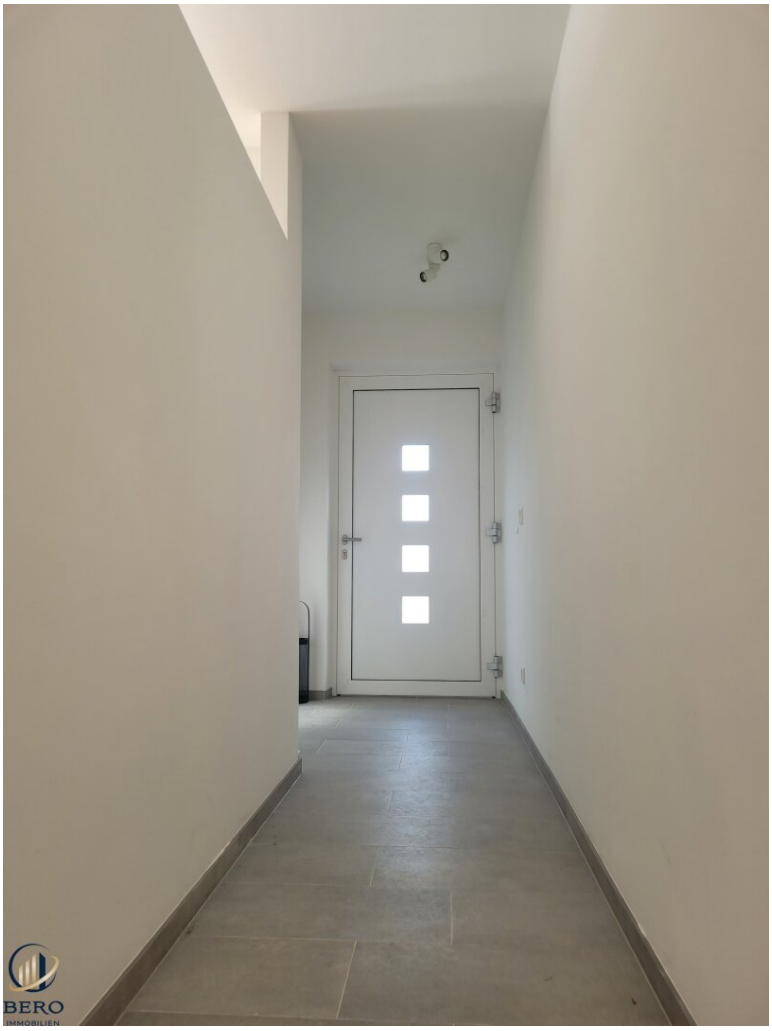
Beatrix Fötsch

Bero Immobilien Gm
Elisabethstraße 22 T
1010 Wien

T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

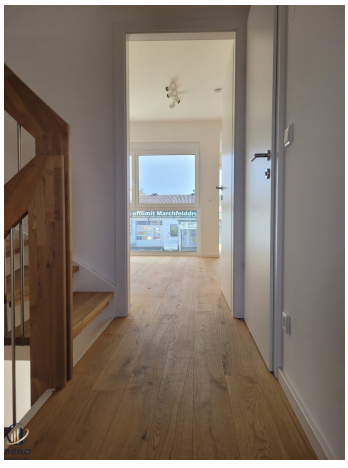


Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

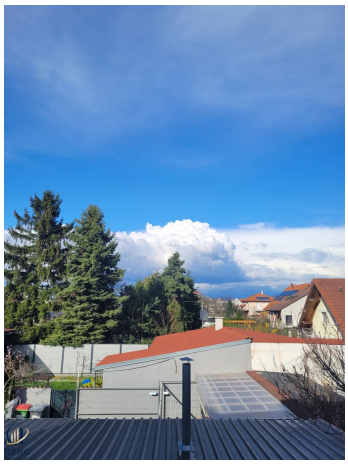


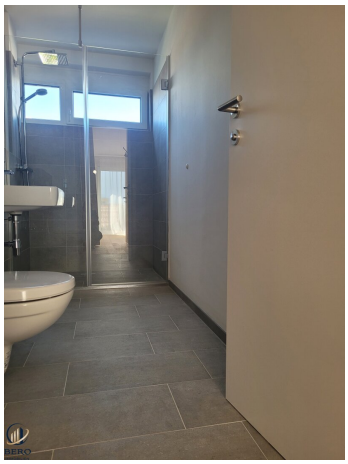
2/2

2/2

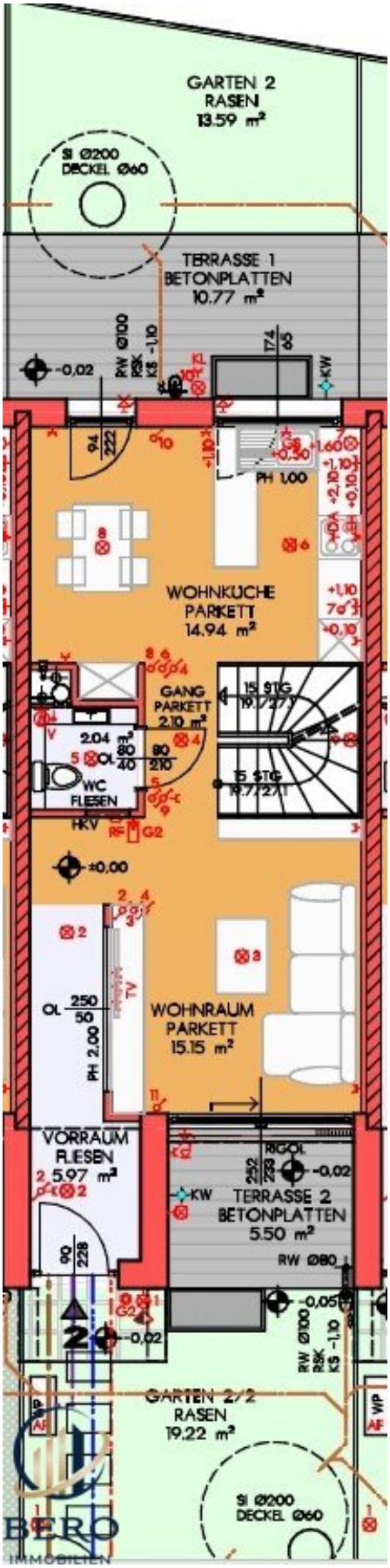


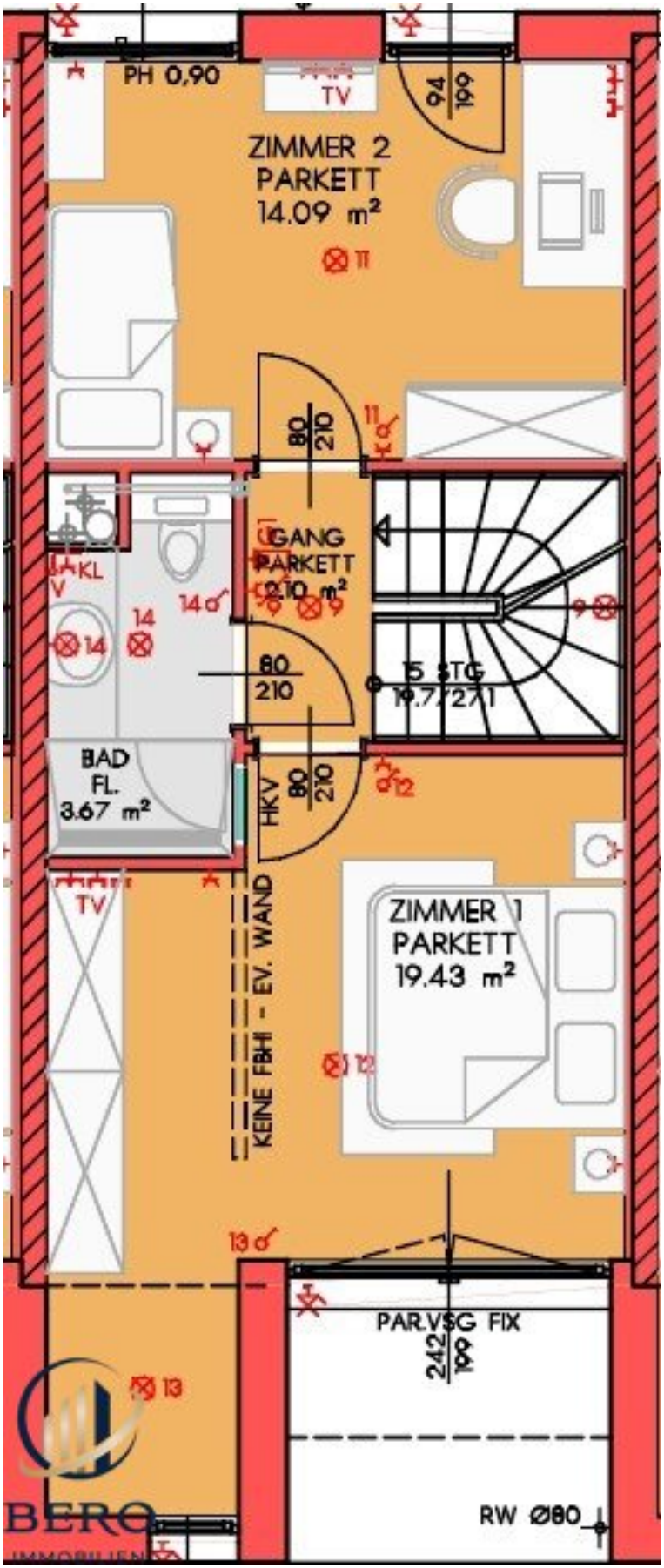
offlimit Marchfelddruck

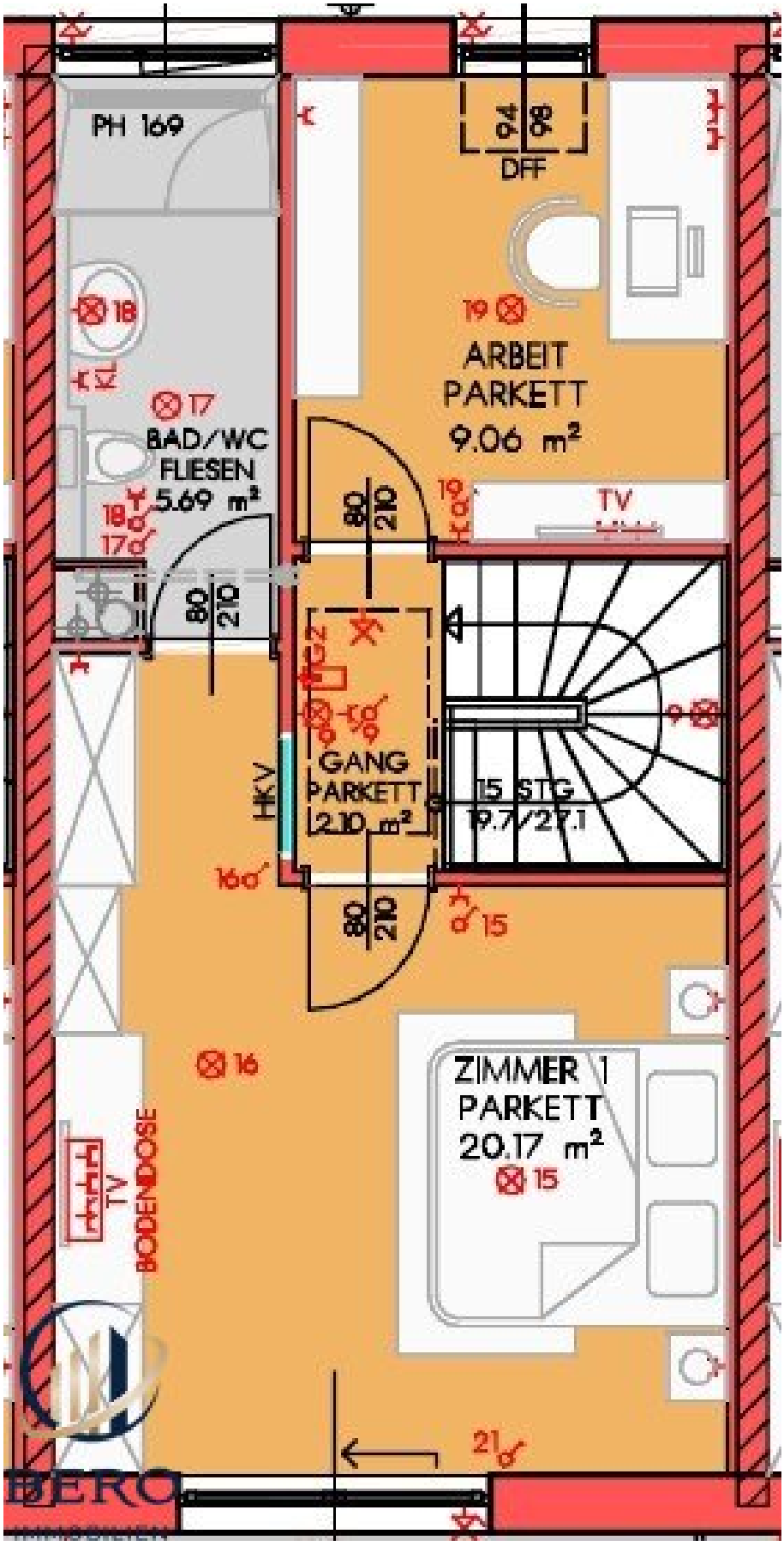


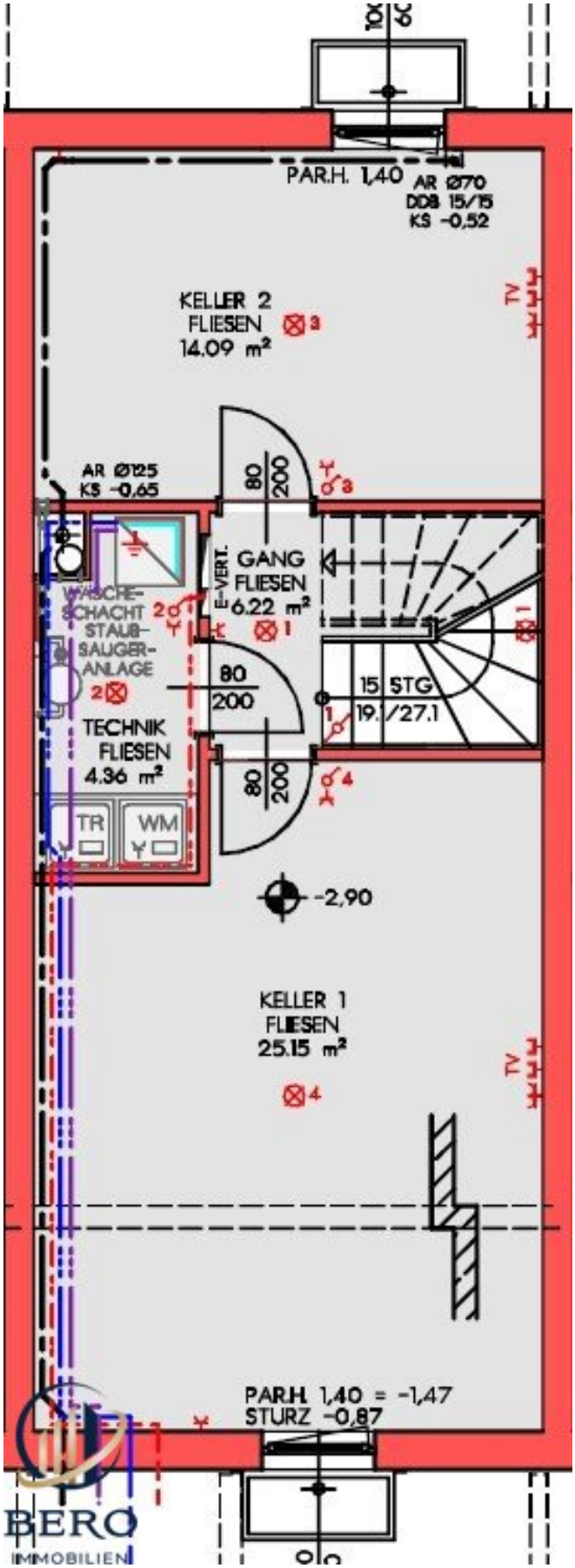


TOSHIBA
F1
F2


GARTEN 2
RASEN
13.59 m²
SI Ø200
DECKEL Ø60
TERRASSE 1
BETONPLATTEN
10.77 m²
PW Ø100
PSK
KS -1,10
-0,02
KW
PH 1,00
WOHNKÜCHE
PARKETT
14.94 m²
GANG
PARKETT
2,10 m²
15 STG
WC
FLIESEN
HKV
G2
±0,00
WOHNRAUM
PARKETT
15.15 m²
TV
VORRAUM
FLIESEN
5,97 m²
RIGOL
TERRASSE 2
BETONPLATTEN
5,50 m²
RW Ø80
RW Ø100
GARTEN 2/2
RASEN
19,22 m²
SI Ø200
DECKEL Ø60


PH 0,90
TV
94
190
ZIMMER 2
PARKETT
14.09 m²
11
80
210
11
GANG
PARKETT
2.10 m²
KL
V
14
14
14
80
210
15 STG
19.7/27.1
BAD
FL.
3.67 m²
HKV
80
210
12
TV
KEINE FBH - EV. WAND
ZIMMER 1
PARKETT
19.43 m²
12
13
13
PAR.VSG FIX
242
190
RW Ø80
BERO


PH 169
94
88
DFF
18
19
ARBEIT
PARKETT
9.06 m²
17
BAD/WC
FLIESEN
5.69 m²
80
210
TV
GANG
PARKETT
2.10 m²
HKV
15 STG
19.7/27.1
16
ZIMMER 1
PARKETT
20.17 m²
15
TV
BODENDOSE
21
BERO


PAR.H. 1,40
AR Ø70
DDS 15/15
KS -0,52
KELLER 2
FLIESEN
14.09 m²
AR Ø125
KS -0,65
80
200
E-VERT.
GANG
FLIESEN
6.22 m²
WÄSCHE-
SCHACHT
STAUB-
SAUGER-
ANLAGE
15 STG
19./27.1
TECHNIK
FLIESEN
4.36 m²
TR
WM
-2,90
KELLER 1
FLIESEN
25.15 m²
PAR.H. 1,40 = -1,47
STURZ -0,87
TV

Objektbeschreibung

Ideal für Familien und Pendler

In Deutsch Wagram wurden drei Reihenhäuser in Massivbauweise errichtet. Diese bieten ausreichend Platz für die gesamte Familie. Jedes der Häuser erstreckt sich über drei Etagen sowie ein helles Kellergeschoss. Bodentiefe Fenster, durchdachte Grundrisse und die sonnigen Gärten schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Diese Kombination aus modernem Wohnkomfort und viel Platz wird Sie begeistern.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Ausstattung & Highlights

- **Wohnfläche ca. 116 m² bestehend aus EG, OG & DG**
- **Beheiztes Kellergeschoss mit rund 50 m²,** dieses bietet sich auch perfekt als Wohnkeller an
- **Schlüsselfertige Übergabe der Immobile**
- Insgesamt **5 Zimmer**
- **2 KFZ-Stellplätze pro Haus**
- 2 Terrassen im EG
- 1 Loggia im DG
- 2 Gärten pro Haus (front- und innenseitig)

- **Ziegelmassivbauweise**
- **Fußbodenheizung**
- **Luftwärmepumpe**
- 3-fach isolierverglaste Fenster
- Vorbereitung für Klimaanlagen mittels Leerverrohrung
- Echtholzparkett
- Feinsteinzeug-Fliesen
- Massivholzstiege
- Moderne Walk-In-Duschen
- Wäscheschacht
- Zentrale Staubsaugeranlage

Gesamte Wohn- Nutzfläche im Überblick

Erdgeschoss

- Flur ca. 2,10 m²
- Vorraum ca. 5,97 m²

- offene Küche mit separatem Essbereich ca.14,94 m²
- Wohnbereich ca. 15,15 m²
- Gäste-WC 2,04 m²

Obergeschoss

- 1 Zimmer ca. 19,44 m²
- 2 Zimmer ca. 14,09 m²
- Flur ca. 2,10 m²
- Bad ca. 3,67 m²

Dachgeschoss

- 3 Zimmer ca. 20,18 m²
- Office ca. 9,06 m²
- Bad & WC ca. 5,38 m²
- Gang ca. 2,10 m²
- Loggia ca. 4,83

Kellergeschoss mit rund 50 m²

Dieses ist beheizt, sehr hell und perfekt als Wohnkeller und/oder geeignet, um Ihre Hobbies genießen zu können.

Sämtliche Freiflächen

- Terrasse 1 im EG ca.10,77 m²
- Terrasse 2 im EG ca. 5,50 m²
- Loggia im DG ca. 4,83 m²
- Garten hofseitig ca.13,59 m²
- Garten frontseitig ca.19,22 m²

Zusätzlich zum genannten Kaufpreis sind jeweils **2 KFZ-Stellplätze um** je EUR 15.000 zu erwerben.

Die Lage

- Die öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien ist hervorragend. Die S-Bahn-Station De utsch Wagram ist direkt an das Wiener S-Bahn-Netz angeschlossen. Die S2 bringt Sie rasch zu den U-Bahnlinien 1 und 4 in Richtung Stephansplatz oder Schwedenplatz.
- Auch mit dem Auto gelangen Sie durch die schnelle Anbindung an die B8 in nur wenigen Minuten nach Wien.

Freizeitaktivitäten

- Natur und Erholung: In der Umgebung finden Sie zahlreiche Rad- und Wanderwege, z. B. entlang der Donau oder im nahegelegenen Marchfeld. Weiters sorgen der nahegelegene Golfclub Bockfließ und die Schottergrube Großengersdorf für viel Spaß mit Familie und Freunden. Ausgedehnte Wanderwege, die über Wiesen und durch Wälder führen, erfreuen nicht nur die Seele, sondern auch ihre Gesundheit.

- Kulturelle Veranstaltungen: Je nach Jahreszeit werden verschiedene Feste, Märkte un d lokale Events organisiert.

- Naherholung in Wien: Dank der überaus guten Anbindung sind Ausflüge nach Wien pro blemlos möglich, um Museen, Theater, Parks oder den Wiener Prater zu besuchen.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen

In Deutsch Wagram stehen Ihnen mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Nur 3-4 Autominuten entfernt befindet sich ein Einkaufszentrum, in diesem finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten wie einen Hofer, einen Billa Plus, einen Lidl, einen BIPA, einen DM und eine Apotheke vor. Ebenso ist der Hauptplatz von Deutsch-Wagram mit einigen Cafés und Geschäften des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Mit dem Auto sind Sie ebenfalls in 15 min. im G3 (Shoppingcenter) sowie im Gewerbepark Stadlau.

Weiters finden Sie auch ein Schulzentrum in Deutsch-Wagram vor. Dort befindet sich eine VS, eine NMS und ein BORG. Für den Schulweg steht ein eigener Bus zur Verfügung.

Ebenfalls befinden sich 2 Kindergärten in der Nähe des Hauses. Genießen Sie die Nähe zur Natur und die Vorzüge einer Familienfreundlichen Stadt.

Weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, höherer Gewalt, Lieferengpässen, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben haben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Die auf den Fotos zu sehenden Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposee erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen übernehmen wir keine Gewähr oder Haftung. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap