

**Dreams come True! Verlieben Sie sich in dieses exklusive
Haus! Zentrumsnahe!**



Hausfront aus dem Garten

Objektnummer: 6547/4039

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	79,00 m²
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

28.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

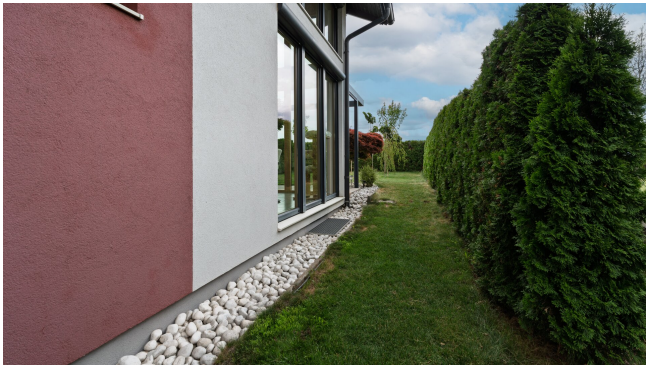


Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72















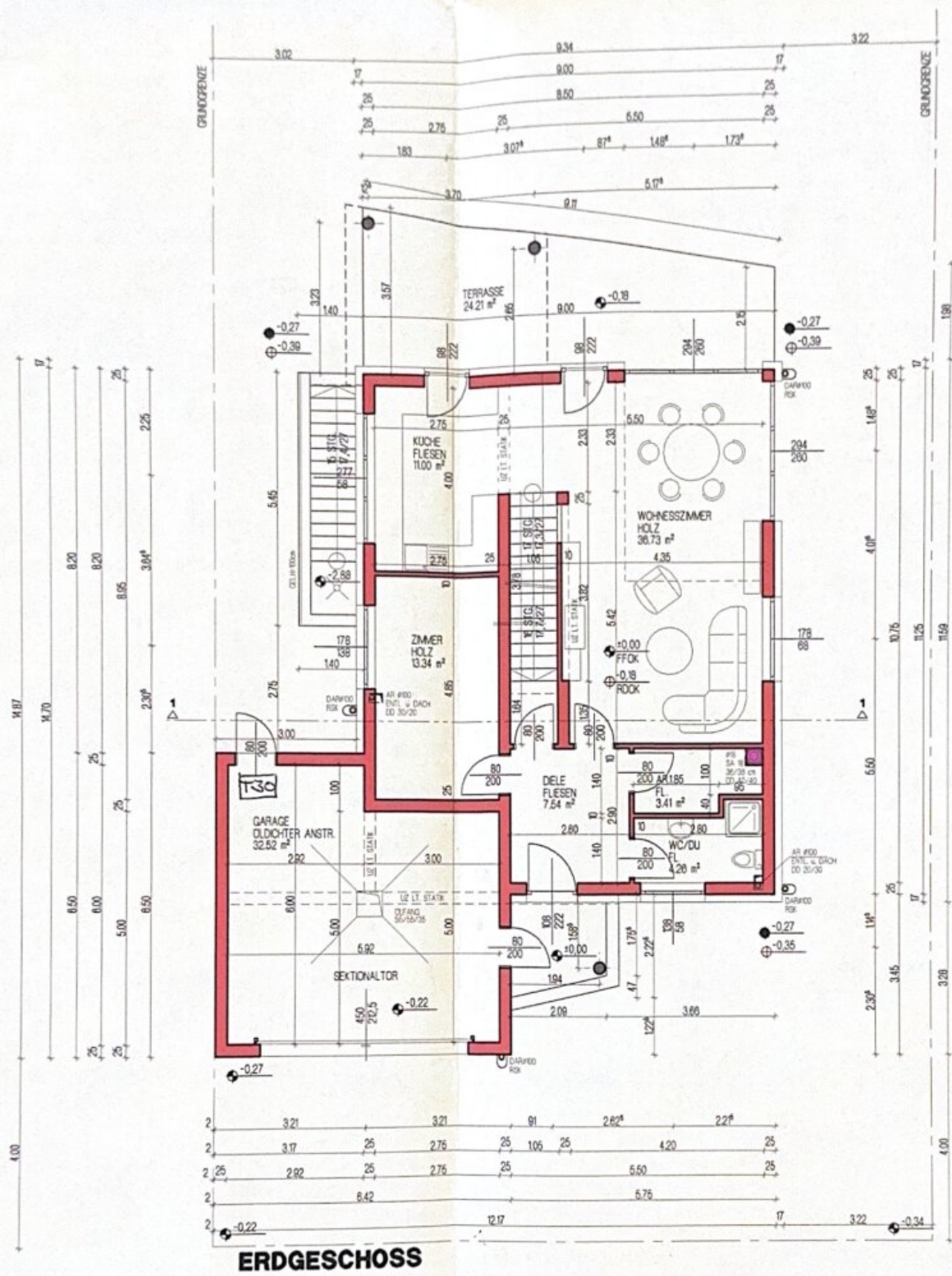


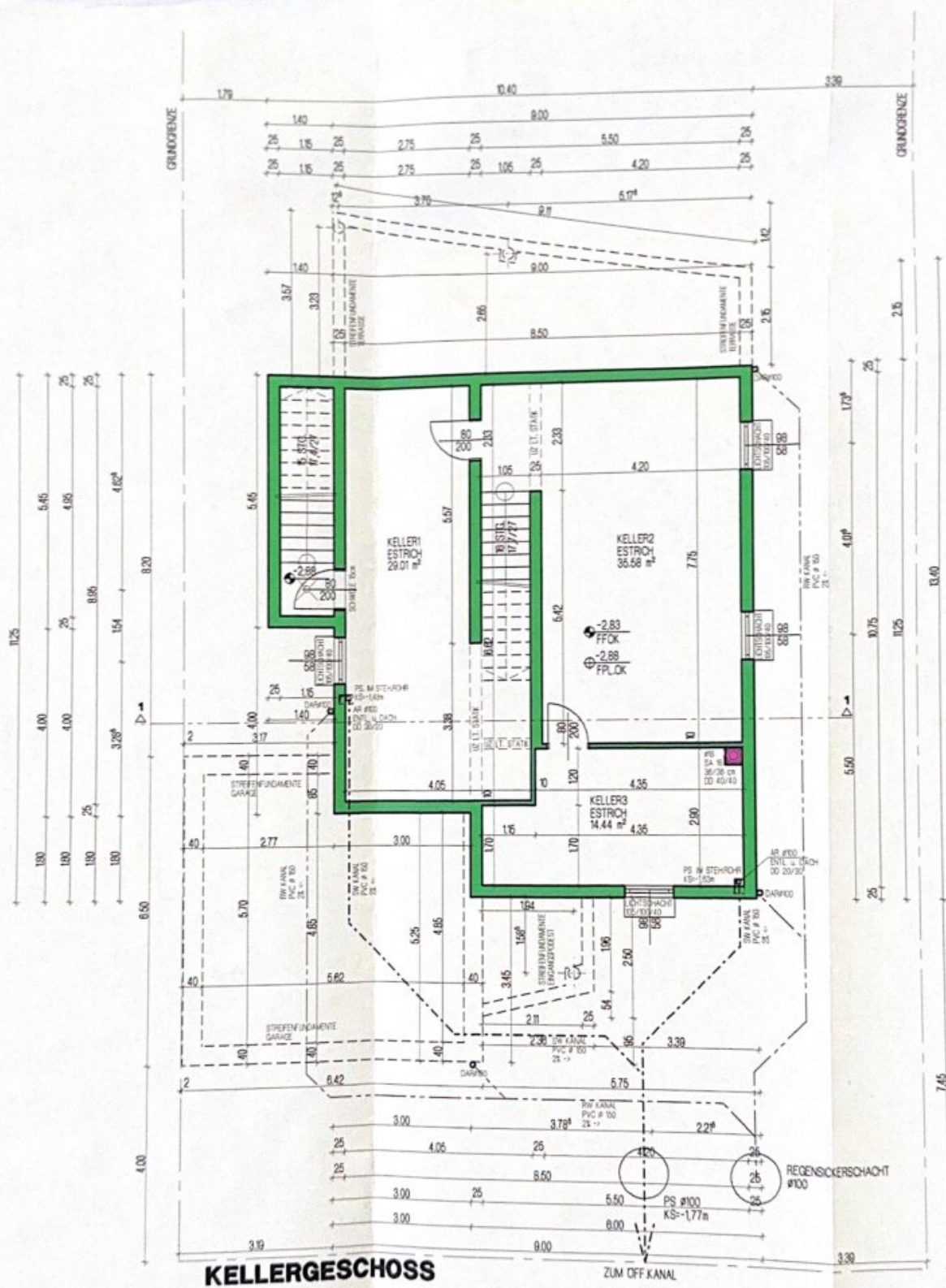


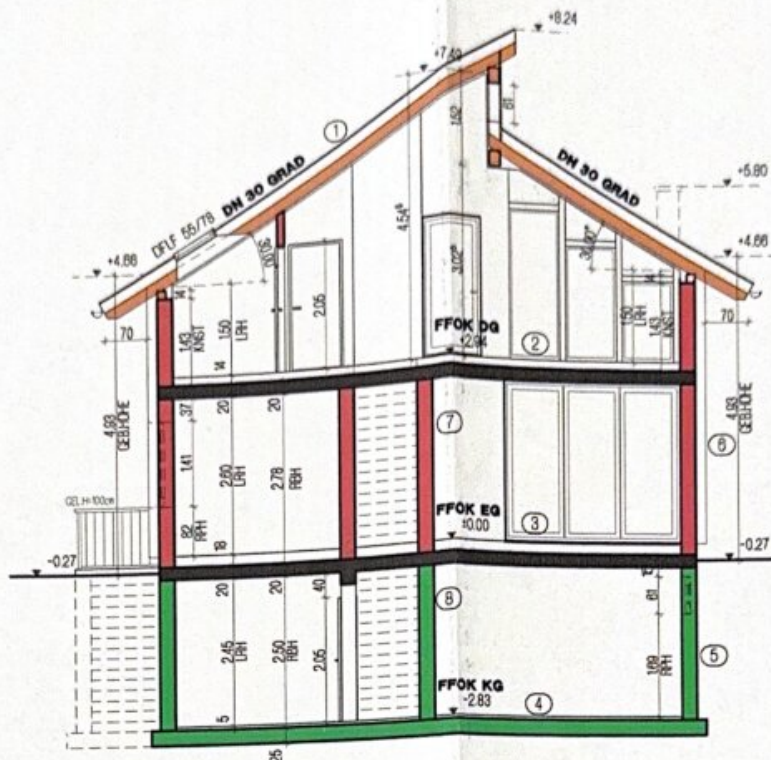












SCHNITT 1-1

DACHKONSTRUKTION: (DG ausgebaut)

- ① Betondeckstein - Branc
Lattung und Konterlattung
Dachpappe
Volschalung 1"
Sparren nach statischen Erfordernissen
Teil Unirol Uni 20 cm dazwischenlegend
Hydrodiele Polyesterlies
Sparschalung 1"
1,5 GKF-Platte
k-Wert 0,216 W/m²K

DECKENKONSTRUKTION: (EG-DG)

- ② Belag
Dämmung WED-FWTD 6,5 cm
Dampfsperre PE 1/400
Steinwolleplatten WED-TPS 23/20 mm
PAE-Folie 0,1 mm verklebt
WED-CF225 40 mm inkl. Anschl.
Betonelementdecke 20 cm
Gipsputz
k-Wert 0,663 W/m²K

DECKENKONSTRUKTION: (KG-EG)

- ③ Belag
Dämmung WED-FWTD 10,5 cm
Dampfsperre PE 1/400
Steinwolleplatten WED-TPS 23/20 mm
PAE-Folie 0,1 mm verklebt
WED-CF225 40 mm inkl. Anschl.
Betonelementdecke 20 cm
Gipsputz
k-Wert 0,369 W/m²K

BODENAUFBAU:

- ④ Estrich 6cm
Fundamentplatte 25cm
PAE-Folie 0,05
Rollierung ca. 20cm

AUSSENWANDKONSTRUKTION: (KG)

- ⑤ Extrudiertes Polystyrol 3 cm
Feuchtheitsisol. Isoflam KV Extra 4 mm
Betonblockstein 25cm

AUSSENWANDKONSTRUKTION: (EG)

- ⑥ Kalk-Gipsputz
Hochlochziegel 25 cm
PS - Hartschauplatten 17 cm
Edelreieputz (gewebearmiert) 0,5 mm
k-Wert 0,197 W/m²K

INNENWANDKONSTRUKTION: (EG)

- ⑦ Hochlochziegel 25cm (tragend)
Hochlochziegel 10cm (nicht tragend)
Beids. Gipsputz

INNENWANDKONSTRUKTION: (KG)

- ⑧ Betonblockstein (tragend) 25cm
Kiesbetonsteinmauerwerk (nicht tragend) 10 cm

DECKENAUFBAU: (über Außenluft)

- ⑨ Belag
Dämmung WED-FWTD 6,5 cm
Dampfsperre PE 1/400
Steinwolleplatten WED-TPS 23/20 mm
PAE-Folie 0,1 mm verklebt
WED-CF225 40 mm inkl. Anschl.
Betonelementdecke 20 cm
Wärmedämmung (EPS-F gedübelt) 14cm
Stikputz 0,5cm
k-Wert 0,200 W/m²K

FLACHDACHKONSTRUKTION (Garage)

- ⑩ Verzinktes Eisenblech
Kiesschüttung
Styrodur
Feuchtheitsisolierung 4mm
Gefällsbeton
Betonfertigleistecke 20cm
Gipsputz

AUSSENWANDKONSTRUKTION (Garage)

- ⑪ Stikputz
Hochlochziegel 25cm
Gipsputz

BODENAUFBAU (Garage)

- ⑫ Dichter Anstrich
Estrich 6cm
Unterbeton 16cm
Rollierung 25cm
Streifenfundamente bis frostf. Tiefe

BAUBESCHREIBUNG

WASSERVERSORGUNG
STROMVERSORGUNG
GASVERSORGUNG
ABWASSER
REGENWASSER

ÖFFENTLICHES VERSORGUNGSNETZ
ÖFFENTLICHES VERSORGUNGSNETZ
ÖFFENTLICHES VERSORGUNGSNETZ
ÖFFENTLICHES KANALNETZ
REGENSICKERSCHACHT

C EINFRIEDUNG - STRASSESEITE

FUNDAMENTE
SOCKELMAUERWERK

STREIFENFUNDAMENTE AUF FROSTFREIER TIEFE
40 CM HOCH, SCHALSTEINE 25CM MIT SAULEN
GESAMTHÖHE 140 CM
VERTIKALE HOLZLATTUNG

FELDER

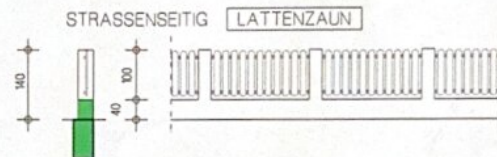
KELLER

FUNDAMENTE

FUNDAMENTPLATTE B 225 25 CM
NACH STATISCHEN ERFORDERNISSEN

ISOLIERUNG/HORIZONTAL
AUSSENMAUERWERK
TRAGINNENMAUERWERK
ZWISCHENWÄNDE
DECKE
FENSTER
STIEGE

ISOLIERPAPPE
BETONBLOCKSTEIN 25 CM
BETONBLOCKSTEIN 25 CM
BETONSLITT 10 CM
BETONELEMENTDECKE 20 CM
KUNSTSTOFFFENSTER
STAHLBETONSTIEGE



ERDGESCHOSS

AUSSENMAUERWERK
TRAGINNENMAUERWERK
ZWISCHENWÄNDE
DECKE
FENSTER
VERSCHATTUNG
INNENTÜREN
DACHSTUHLKONSTRUKTION
DACHDECKUNG
DACHNEIGUNG
DACHENTWASSERUNG
INNENPUTZ
AUSSENPUTZ
ESTRICH
BODENBELAGE
HEIZUNG
RAUCH-UND ABGASFANGE
STIEGE

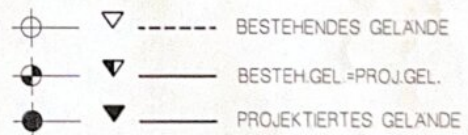
KERAMISCHE ZIEGEL 25 CM , WD 17 CM
KERAMISCHE ZIEGEL 25 CM
KERAMISCHE ZIEGEL 10 CM
BETONELEMENTDECKE 20 CM
HOLZ/ALU $U=1,3$ W/m²K $R_w=34$ dB
AUSSEN JALÖSE
HOLZTÜREN
PFETTENDACHSTUHLKONSTRUKTION
BRAMACDECKUNG
30 GRAD PULTDACH
ALUMINIUMBLECH
GIPSMASCHINENPUTZ
KUNSTSTOFFPUTZ
WÄRME-TRITTSCHALLDÄMMUNG + BETONESTRICH
FLIESEN HOLZ
ZENTRALHEIZUNG (ERDWÄRME MIT KONTR. BE-UND ENTLÜFTUNG)
ISOLIERKAMIN $\varnothing$ 18
STAHLBETONSTIEGE

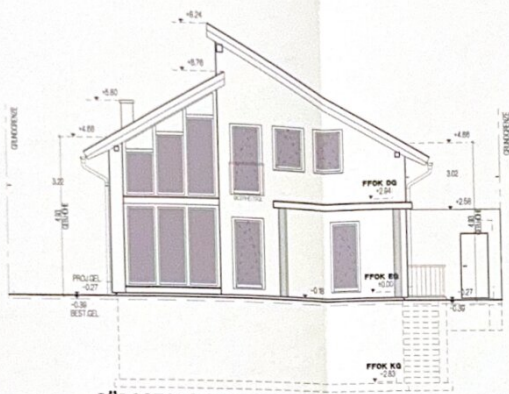
D EINFRIEDUNG - NACHBARSEITE

MASCHENGITTERZAUN MIT STEHER,
HÖHE 120 CM , MIT STEHER AUF EINZELFUNDAMENT

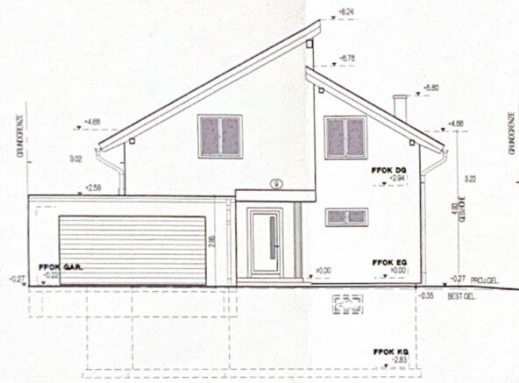
F SCHUTZRAUM

LT.ND SCHUTZRAUMVERORDNUNG

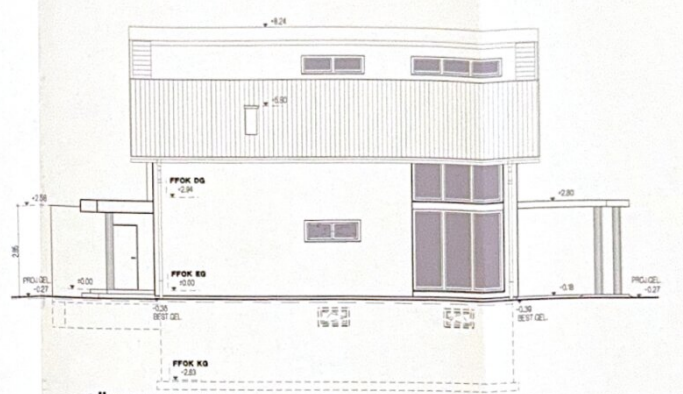




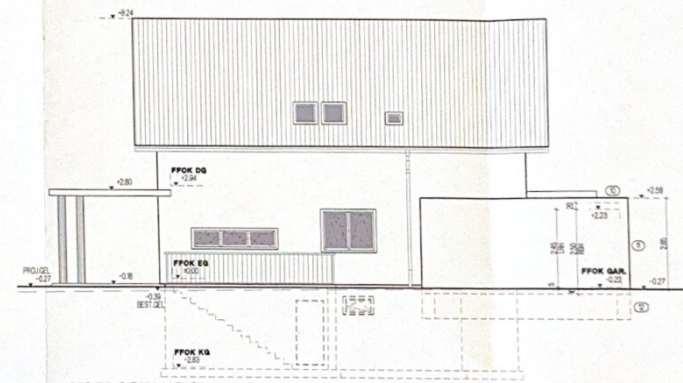
SÜDOSTANSICHT



NORDWESTANSICHT



SÜDWESTANSICHT



NORDOSTANSICHT

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit **ca. 149 m² Wohnnutzfläche**
- **Grundstücksfläche ca. 787 m²** (im **Grenzkataster** eingetragen)
- **Absolute Ruhelage**
- **Blick ins Feld!**
- **Doppelgarage – mit Ladestation**
- **Kellerfläche ca. 79 m²** (2,5 Meter Raumhöhe)
- **Massivbauweise (Ziegelfertigteil)**
- **Beheizung & Warmwasseraufbereitung mittels Erdwärmepumpe, Fabrikat Ochsner**
- **Photovoltaikanlage mit ca. 6 kW, Speicher mit rund 4,5 kWh**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung**
- **Video in den Anhängen**

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Das Objekt wurde **2004 eingereicht**, die **Endabnahme erfolgte im Jahr 2006**.

Wenn man "nach Hause" kommt, gelangt man durch die **Doppelgarage** durch einen überdachten Ausgang in dieses wunderschöne Objekt. Ein feiner Vorgarten lässt noch viel Raum für Gestaltung. Durch die Eingangstüre gelangt man in das **großzügige Vorzimmer**, rechterhand befindet sich ein **Badezimmer mit WC und Dusche**, weiters geht es rechts in einen **Abstellraum**. Linkerhand befindet sich ein **Arbeitszimmer oder Schlafzimmer**. Ebenso befindet sich ein **Abgang in den Keller** im Vorraum. Das **Highlight des Objektes** ist der **helle, große Wohn-Essbereich**, der Ihre Augen zum Funkeln bringen wird, die **großen Fensterfronten** sind etwas, was man nicht alle Tage findet. In der Galerie befindet sich ein **Esstisch**, der durch eine **sehr schöne Deckenleuchte** beleuchtet wird, im Wohnzimmer kann man auf der **Couch bei einem Ethanol-Kamin** gemütlich abends mit der Familie fernsehen. Des weiteren befindet sich ein **Kaminanschluss im Wohnzimmer**, ideal für das aufrüsten eines **Kachelofen oder Kamins** für kuschelige Winterabende. Die **hochwertige, helle Küche**, mit einer kleinen **Bar**, macht das Angebot perfekt. Die **Geräte wurden vor ein paar Jahren erneuert**. Über eine mit Holz verkleidete Treppe gelangt man ins **Obergeschoss**, es verfügt über eine **wunderschöne Galerie** mit **Weitblick ins Feld** und einer **Lesecke**. Ein **großes Elternschlafzimmer mit Schrankraum**, ein **kleineres Zimmer** und ein **größeres Zimmer** runden das Angebot ab. Zudem befinden sich eine **separate Toilette** und ein **großzügiges Bad mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss**.

Der Keller

Wieder im Vorraum angelangt, befindet sich ein **Abgang in den Keller**, rechterhand befindet sich hier ein **großer Raum**, der eventuell als **Hobbyraum** eingerichtet werden könnte. Am Ende des Raumes befindet sich ein **Technikraum**, mit **Hauswirtschaftsraum** verbunden. Im Technikraum befinden sich folgende Geräte: **Waschmaschine, Trockner, Speicher für die Photovoltaikanlage, Wechselrichter für die Photovoltaikanlage, Gerät für die Warmwasseraufbereitung (Wärmepumpe, Ochsner), Gerät für die Beheizung (Wärmepumpe, Ochsner) & die Einheit für die automatische Wohnraumlüftung (Vissmann)**. Linkerhand des Abganges befindet sich aktuell ein **kleiner Fitnessraum**, an dessen Ende sich ein **Abstellraum** befindet. Vom **Fitnessraum** aus gibt es einen **Ausgang/Aufgang in den Garten**.

Garten und Außenbereich:

Ein **potentialreicher Vorgarten** führt Sie seitlich in den hinteren Trakt des Gartens. Vom Grundstück aus gibt es ein **kleines Ausgangstor Richtung Felder**, ideal für **Naturliebhaber**. Eine **überdachte Terrasse mit einem gemütlichen Sitzplatz** lädt zu Ihren Familienfesten recht herzlich ein. Zum Abend ausklingen lassen befindet sich ein **feines Whirlpool im Garten**. Ein **Geräteschuppen** sorgt für den notwendigen Stauraum für die Gartengeräte, durch die **großen Bäume** lässt es sich auch im Hochsommer entspannt im Garten relaxen. Ebenso befindet sich ein **Eingang in die Doppelgarage** vom Garten aus. Ein seitlich der **Garageneinfahrt** montiertes **Tor** ermöglicht bei Bedarf Umbauarbeiten im **Garten**.

Technik & Heizung

Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über Wärmepumpe, gesteuert mittels **Fußbodenheizung (in allen Geschossen)**. Die Wärmepumpe verfügt auch über eine Kühlfunktion!

Kaminzug im Wohnzimmer vorhanden – ideal für einen schönen **Kachelofen** (Kaminzug nicht aktiv).

Kontrollierte Wohnraumlüftung – Fabrikat Viessmann

Ein Glasfaseranschluss befindet sich an der Grundstücksgrenze

Betriebskosten:

Stromkosten (Netz und Strom): rund 320 € im Monat

Gemeindekosten (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung): ca. 206 € / Quartal

GVU (Müll): 186,65 € im Halbjahr

Im Jahr **2024** wurden rund **1800 kW ins Netz eingespeist**, je nach Energieanbieter sind die **Erträge zu errechnen**.

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:**

- mehrere Kindergärten im Ort

- **Schulen:**

- Volksschule Deutsch-Wagram
- Mittelschule Deutsch-Wagram
- Bundesoberstufenrealgymnasium Deutsch-Wagram
- Hort der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram

? Gesundheitsversorgung

- **Ärzte:**

- Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Fachärzte im Ortsgebiet

- **Apotheken:**

- Apotheke Deutsch-Wagram

- **Krankenhaus:**

- Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf (ca. 30 Min. mit dem Auto)
- Klinik Floridsdorf in Wien (ca. 25 Min. mit dem Auto oder öffentlich)

?? Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten

- **LIDL** – ca. 1 km
- **HOFER** – ca. 1 km
- **Billa Plus** - ca. 1 km
- **Spar** – ca. 2 km

- **BIPA, Apotheke und weitere Geschäfte** – ca. 1 km

? Öffentlicher Verkehr

Bahn

- **Bahnhof Deutsch-Wagram** (ca. 1,1 km entfernt):
 - **S1 Schnellbahn**: Richtung Wien Leopoldau – Wien Mitte – Wien Meidling
 - **REX-Züge Richtung Gänserndorf – Wien – Mödling**
 - Fahrtzeit nach Wien Leopoldau: ca. 10 Min
 - Wien Hauptbahnhof: ca. 25–30 Min

Busverbindungen (VOR)

- **Linie 520 Wien Aderklaaer Straße - Deutsch Wagram - Kollnbrunn**
- **Linie 521 Deutsch Wagram - Strasshof - Gänserndorf**

? Auto-Anbindung:

- **Schnelle Anbindung an die B8** (Angerer Straße) und die **S1 Wiener Außenring Schnellstraße**

- **Fahrzeit:**

- Wien Stadtgrenze: ca. 10 Min
- Wien Zentrum: ca. 25–30 Min
- Flughafen Wien-Schwechat: ca. 35 Min

? Besonderheiten & Freizeit

- **Naherholung & Freizeit:**

- Spazierwege entlang der Felder & Kleingärten
- Sportplatz, Tennisplätze und Freibad im Ort
- Reiterhöfe und Radwege in der Umgebung

- **Gemeindeleben:**

- Vielfältige Vereine und Veranstaltungen
- Familienfreundliche Gemeinde mit guter Infrastruktur

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Höhere Schule <10.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap