

Entzückendes Einfamilienhaus mit Garten in zentraler Lage Deutsch-Wagrams



Objektnummer: 181

Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1906
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	135,00 m ²
Nutzfläche:	118,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	215,00 m ²
Keller:	18,00 m ²
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

11.844,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dieter Marker

Marker Immobilien GmbH
Sterngasse 3/2/6
1010 Wien

T +43 664 3134681
H +43 664 3134681

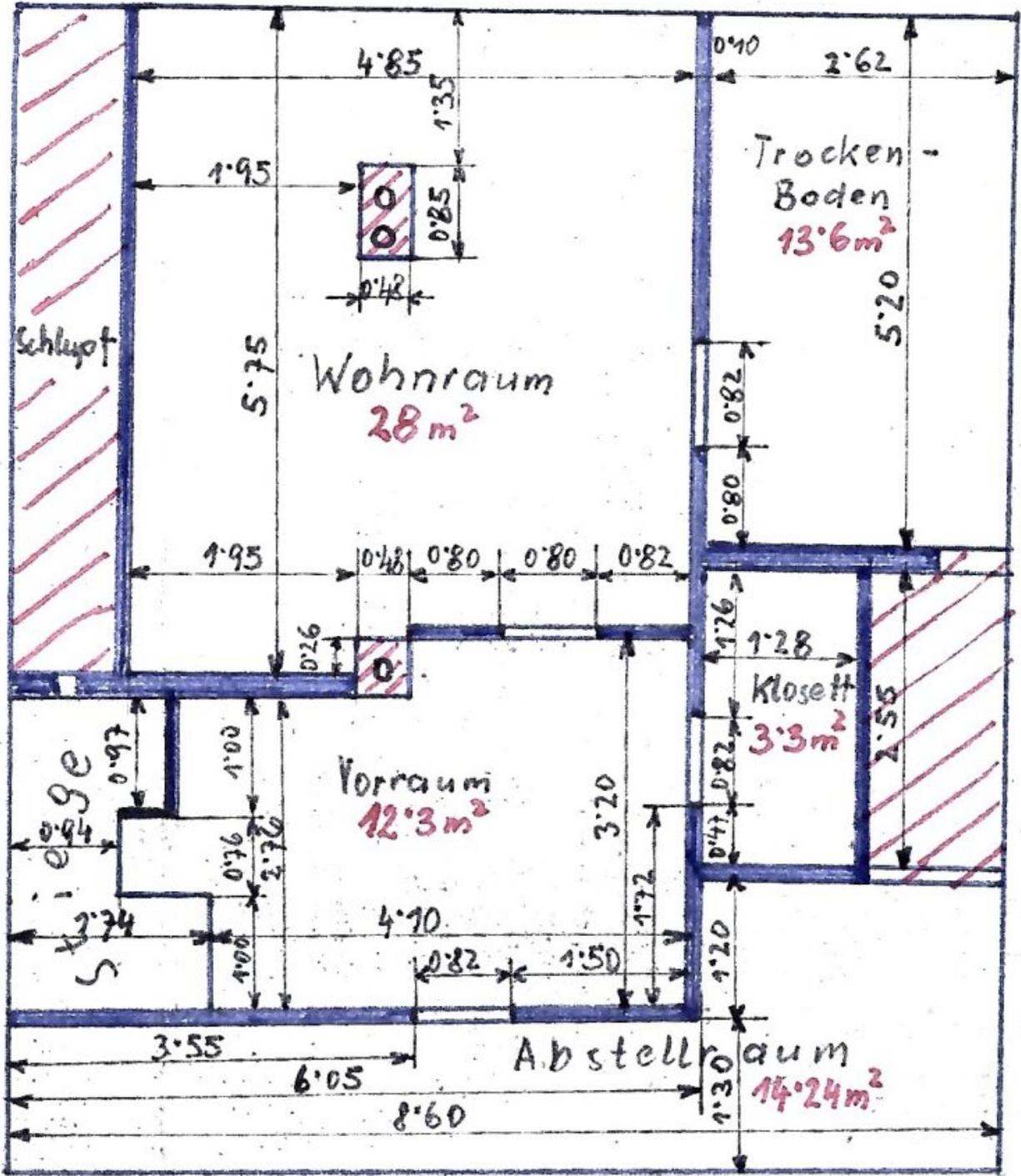








Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein kleines, charmantes **Einfamilienhaus mit Garten**. Die Liegenschaft in **hervorragender Zentrumslage** in Deutsch-Wagram umfasst das **1906** erbaute und in der Vergangenheit teilrenovierte bzw. ausgebaut **Wohnhaus** sowie den **idyllischen Garten mit Altbaumbestand**. Die Liegenschaft, nur einen Steinwurf vom beliebten Sahulkapark entfernt, bietet Potenzial für einen Zubau bzw. eine Aufstockung des Hauses, womit man zusätzlichen Wohnraum schafft.

Die Lage ist zentral und dennoch ruhig - alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Mit ein wenig Liebe und Herzblut kann dieses Haus aus seinem Dornröschenschlaf geweckt und ein traumhaftes Zuhause werden.

Fakten & Daten

- Ruhelage in Deutsch-Wagram
- 320 m² Grundstücksfläche
- ca. 215 m² Gartenfläche
- ca. 135 m² Wohnfläche
- drei Zimmer
- Einbauküche
- Abstellraum / Speis
- teilausgebauter Dachboden
- Keller

- Altbaumbestand
- Brunnen
- weiteres Ausbaupotenzial

Ausstattung

- Parkettböden im unteren Wohnbereich
- historischer Fliesenboden im Vorraum
- vollausgestattete Einbauküche mit Sitzecke
- Außenrollläden straßenseitig
- Gasetagenheizung / Kombitherme
- Alarmanlage
- teilausgebautes Dachgeschoss

Lage und Infrastruktur

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in bester und ruhiger Zentrums- lage in Deutsch-Wagram. Die Kleinstadt im Marchfeld, nur wenige Kilometer von Wien entfernt, verfügt über eine hervorragende Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Anbindung an das österreichische Verkehrsnetz.

Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen sowie ärztliche Versorgung erreicht man fußläufig in wenigen Gehminuten.

Im nahen Umland bestehen neben dem umfangreichen kulturellen Einrichtungen vielerlei Freizeitmöglichkeiten für sportliche oder sonstige Aktivitäten.

Verkehrsanbindung

Anbindung an die Wiener Nordrand Schnellstraße S2 und in weiterer Folge Süd-Ost-Tangente A23 über die B8 - S2 in ca. 5 km Entfernung.

Hervorragende Zug- und Schnellbahnverbindungen am Bahnhof Deutsch-Wagram in ca. 220 m Entfernung.

Sonstiges

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <10.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap