

**!! AKTION !! Einfamilienhäuser in toller Lage!**



**Objektnummer: 6547/4089**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus      |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 2232 Deutsch-Wagram         |
| Baujahr:                      | 2023                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                   |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 152,00 m²                   |
| Zimmer:                       | 5                           |
| Bäder:                        | 3                           |
| WC:                           | 3                           |
| Terrassen:                    | 1                           |
| Garten:                       | 69,50 m²                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 36,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,61              |
| Kaufpreis:                    | 499.000,00 €                |
| Provisionsangabe:             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Dassler**

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













Beispiel Wohnzimmer Erdgeschoss



Beispiel Wohn-Essbereich Erdgeschoss



Beispiel Wohn-Essbereich Erdgeschoss



Beispiel Wohn-Essbereich Erdgeschoss



Beispiel Küche Erdgeschoss



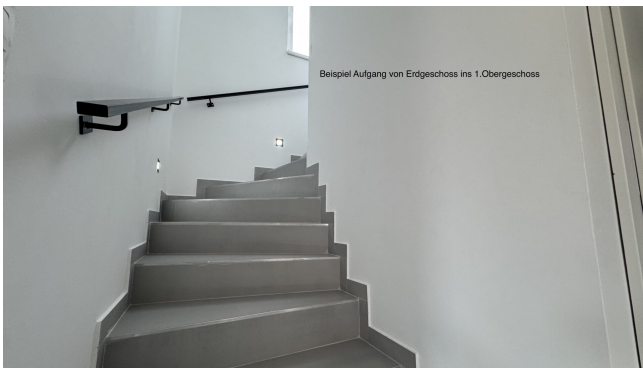
Beispiel Küche Erdgeschoss



Beispiel Technikraum Erdgeschoss



Beispiel Aufgang von Erdgeschoss ins 1. Obergeschoss



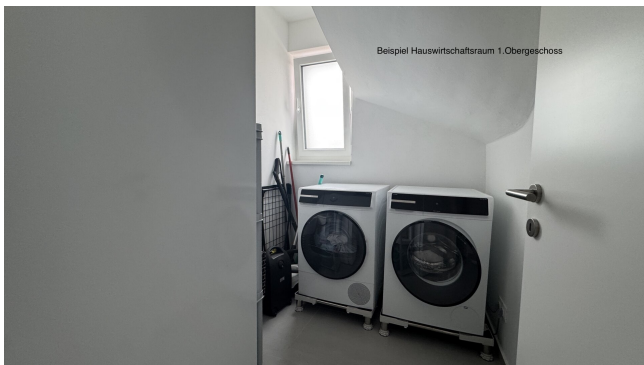
Beispiel Badezimmer 1. Obergeschoss



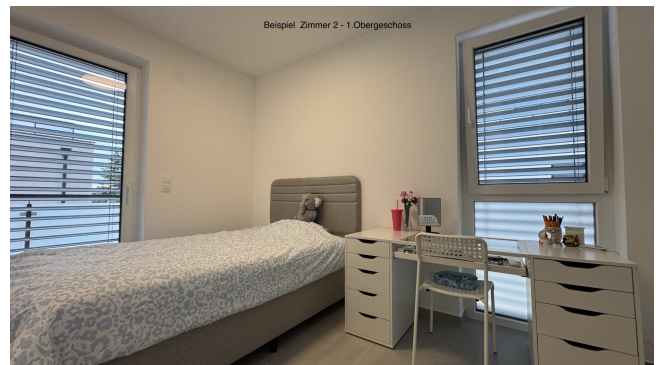
Beispiel Zimmer 3 - 1.Obergeschoss

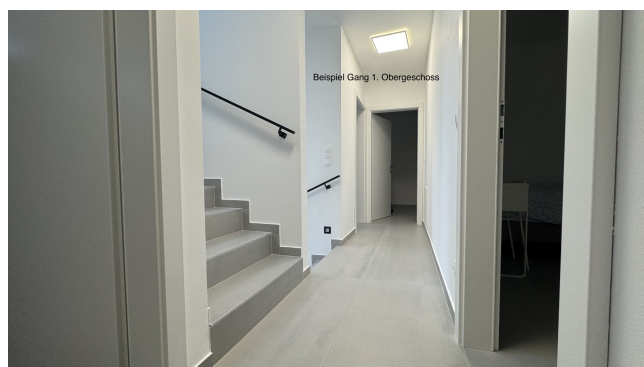


Beispiel Hauswirtschaftsraum 1.Obergeschoss



Beispiel Zimmer 2 - 1.Obergeschoss





Beispiel Stiegenaufgang vom 1. Obergeschoss ins 2. Obergeschoss



Beispiel Terrasse 2. Obergeschoss

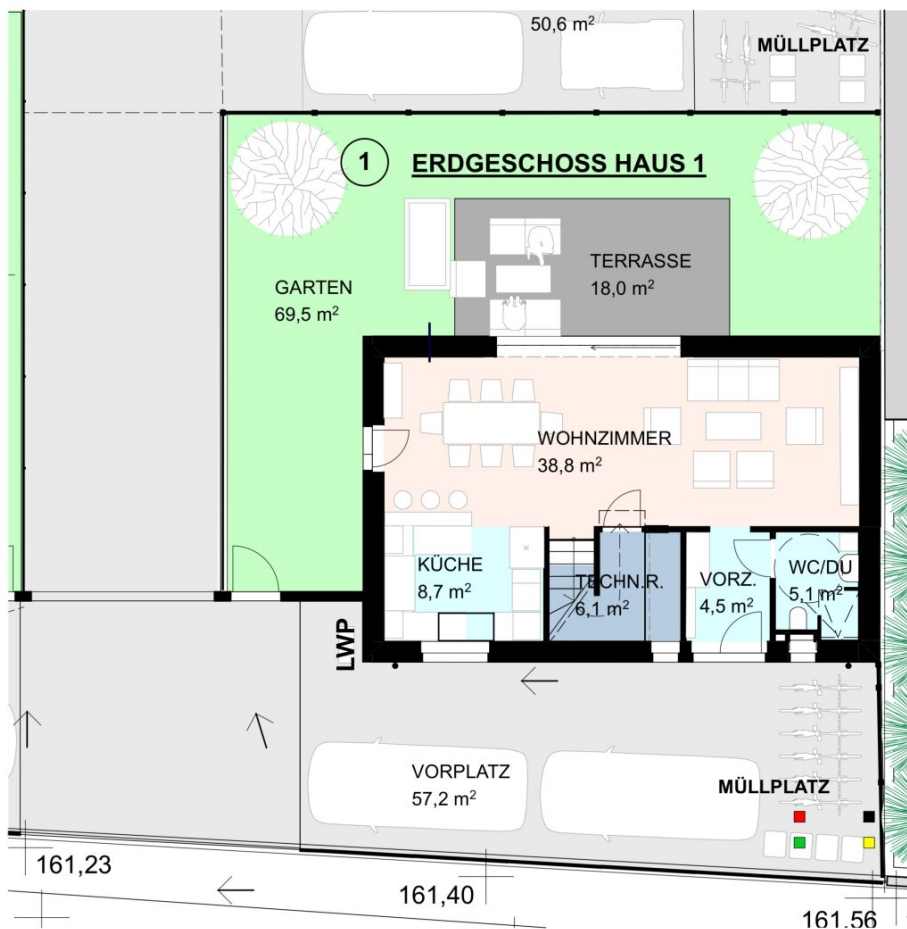


Beispiel Terrasse 2. Obergeschoss









## EINFAMILIENWOHNHAUS

2 2 3 2 DEUTSCH - WAGRAM.

HEIZUNG: FUSSBODENHEIZUNG  
MIT LUFTWÄRMEPUMPE

STROM: VORBEREITUNG FÜR  
PHOTOVOLTAIKANLAGE  
MIT SPEICHER

### HAUS 1:

EIGENGRUND: 206,94 qm

1/6 Grundanteil 33,43 qm  
von Zufahrt 200,6 qm

**Bebaute Fläche:**  
Erdgeschoss 80,27 qm  
Obergeschoss 80,27 qm  
Dachgeschoss 51,12 qm  
211,66 qm

**Wohnnutzfläche:**  
Erdgeschoss 62,80 qm  
Obergeschoss 56,50 qm  
Dachgeschoss 32,20 qm  
151,50 qm

DACHTERRASSE 12,20 qm  
BALKON 13,80 qm  
TERRASSE 18,00 qm  
GARTENFLÄCHE 69,51 qm  
ABSTELL/VORPLATZ 57,16 qm



MAßE DÜRFEN NICHT FÜR DIE EINRICHTUNGSBESTELLUNG VERWENDET  
WERDEN. EINRICHTUNG NICHT BESTAND DES HAUSES.  
ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH  
GERASDORF, 20.10.2024

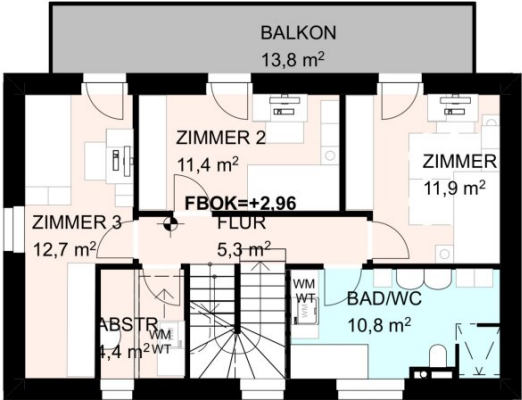
EINFAMILIENWOHNHAUS

2 2 3 2 DEUTSCH - WAGRAM,

HEIZUNG: FUSSBODENHEIZUNG  
MIT LUFTWÄRMEPUMPE

STROM: VORBEREITUNG FÜR  
PHOTOVOLTAIKANLAGE  
MIT SPEICHER

OBERGESCHOSS HAUS 1



HAUS 1 / 3 / 5

OBERGESCHOSS

bebaute Fläche 80,27qm  
Wohnnutzfläche 56,50 qm

bestehend aus:

|           |         |
|-----------|---------|
| ZIMMER 1  | 11,90qm |
| ZIMMER 2  | 11,40qm |
| ZIMMER 3  | 12,70qm |
| BAD/WC    | 10,80qm |
| FLUR      | 5,30qm  |
| ABSTELLR. | 4,40qm  |
| BALKON    | 13,80qm |



MAßE DÜRFEN NICHT FÜR DIE EINRICHTUNGSBESTELLUNG VERWENDET  
WERDEN. EINRICHTUNG NICHT BESTAND DES HAUSES.  
ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH

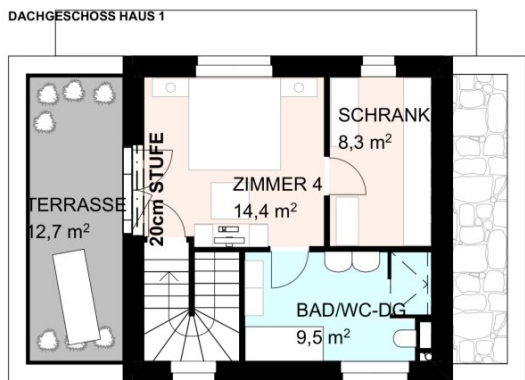
GERASDORF, 20.10.2024

# EINFAMILIENWOHNHAUS

2 2 3 2 DEUTSCH - WAGRAM,

HEIZUNG: FUSSBODENHEIZUNG  
MIT LUFTWÄRMEPUMPE

STROM: VORBEREITUNG FÜR  
PHOTOVOLTAIKANLAGE  
MIT SPEICHER



## HAUS 1 / 3 / 5

### DACHGESCHOSS

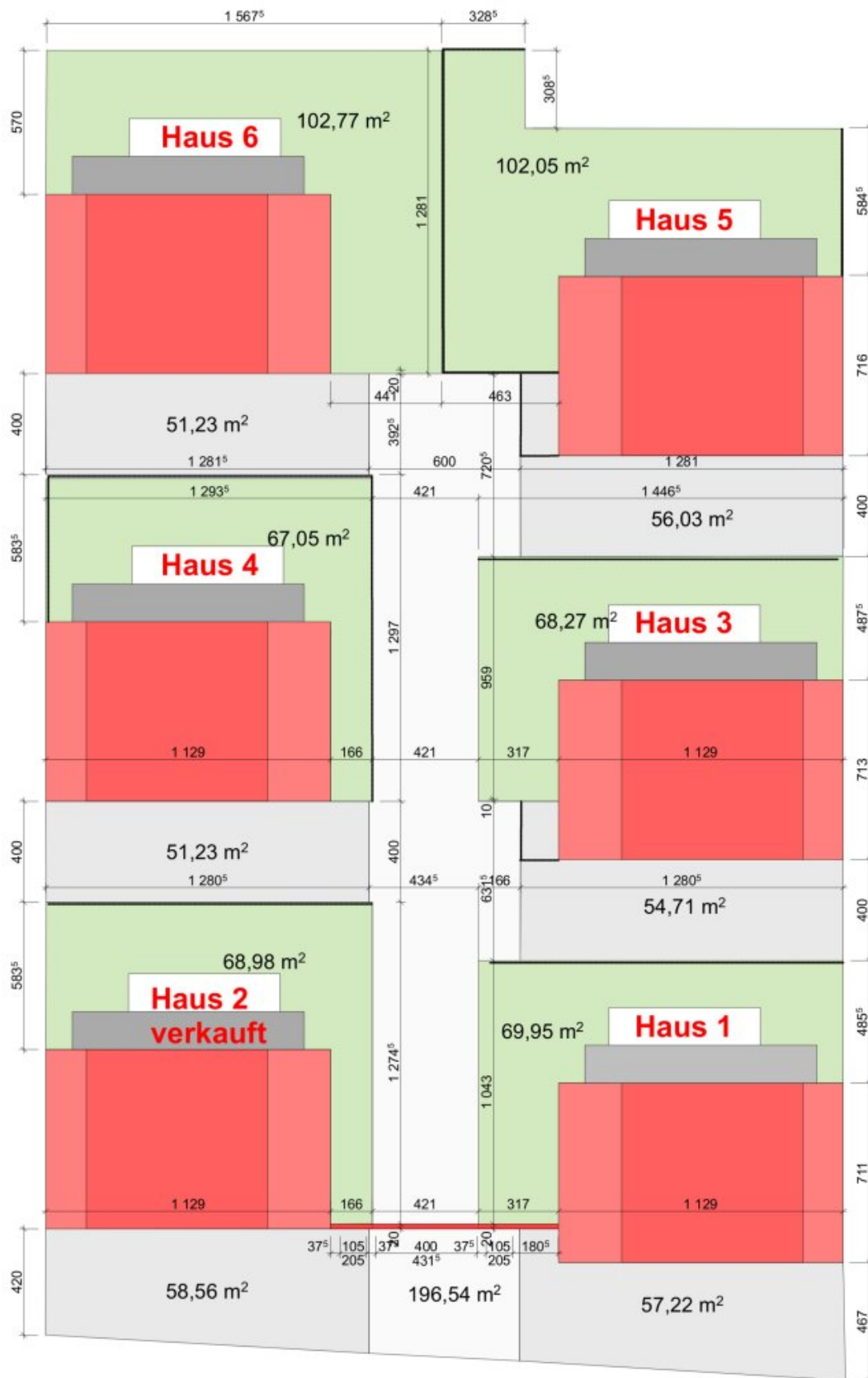
bebaute Fläche 51,12 qm  
Wohnnutzfläche 32,20 qm

bestehend aus:  
ZIMMER 4 14,40 qm  
SCHRANKRAUM 8,30 qm  
BAD/WC 9,50 qm

TERRASSE 12,70 qm



MAßE DÜRFEN NICHT FÜR DIE EINRICHTUNGSBESTELLUNG VERWENDET  
WERDEN. EINRICHTUNG NICHT BESTAND DES HAUSES.  
ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH  
GERASDORF, 20.10.2024



# Objektbeschreibung

Ein Traum wird wahr, verwirklichen Sie ihren lang ersehnten Wunsch und ziehen Sie in Ihr Eigenheim

Die Kurzinformationen für eilige Leser:

- Erstbezug in erstklassiger Gegend - einmalige Infrastruktur
- sehr hochwertige Ausführung
- TOP Preis-/Leistungsverhältnis
- Eigengarten, Terrasse und viele weitere Extras die das Herz höher schlagen lassen
- 2 PKW Stellplätze
- Einmalige Raumaufteilung
- Ziegel-Mauerwerk
- Belagsfertiger Zustand
- Wohnfläche mit großzügigen 152m<sup>2</sup>
- optional Schlüsselfertiger-Zustand
- PV Vorbereitung + Klimavorbereitung

- **Neuerster Stand der Technik**
- **Video in den Anhängen**

### **Die Ausführliche Beschreibung:**

**Zur Vermarktung gelangen 6 Einfamilienhäuser im beliebten Deutsch-Wagram.**

**Wer die Nähe zur Großstadt möchte, aber trotzdem Ruhe und Abstand zum hektischen Alltag sucht, ist hier genau richtig!**

In 2232 Deutsch Wagram werden im Zuge eines **neuen Bauprojekts 6 exklusive Einfamilienhäuser** gebaut, die in einer Wohngegend mit **schönen Einfamilienhäusern** und **toller Infrastruktur** ein **optimales Zuhause** für Sie und Ihre Familie bieten!

**Jedes** der Häuser bietet **ausreichend Platz**, ein **Höchstmaß an Gemütlichkeit kombiniert mit modernem Design** sowie schöne **Außenflächen mit Platz** zum Spielen oder Entspannen!

**Alle Häuser** wurden mit viel **Liebe zum Detail** und hinsichtlich ihrer Räumlichkeiten **optimal geplant**. Ein **offener Wohn- und Essbereich, große Fenster, Fußbodenheizung** sowie **Balkone und Terrassen** garantieren Ihnen einen **Wohnkomfort mit absoluter Wohlfühlgarantie**.

### **Die Häuser:**

Haus 1: 152m<sup>2</sup> Wohnfläche, 69,5m<sup>2</sup> Garten, 18m<sup>2</sup> Terrasse

Kaufpreis: 499.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

Haus 2: **!VERKAUFT!**

Haus 3: 152m<sup>2</sup> Wohnfläche, 70,2m<sup>2</sup> Garten, 18m<sup>2</sup> Terrasse

Kaufpreis: 549.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

Haus 4: 152m<sup>2</sup> Wohnfläche, 69,32m<sup>2</sup> Garten, 18m<sup>2</sup> Terrasse

Kaufpreis: 549.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

Haus 5: 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 105,7m<sup>2</sup> Garten, 18m<sup>2</sup> Terrasse

Kaufpreis: 599.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

Haus 6: ! **VERKAUFT** !

### **Belagsfertiger Zustand:**

Die Häuser werden im belagsfertig übergeben. Belagsfertig gilt als goldene Mitte der Ausbaustufen.

Zwar gibt es einige Arbeiten, die noch erledigt werden müssen - Wände streiche, Fliesen und Bodenlegen, Innentüren, Terrassen und Balkonbelege.

Belagsfertig eignet sich für alle die selbst Ihre Innenausstattung wählen wollen, optional kann auch ein Schlüsselfertiges Paket angeboten werden.

Gerne unterstützen wir Sie hier mit unserer Beratung bzw. möglichen Partnern für die Materialwahl.

### **Expose und Unterlagen:**

Bei einer Anfrage werden Sie ein detailliertes Lageexpose erhalten, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht. Sie können ebenso alle wichtigen Unterlagen zu der

Immobilie einsehen. Falls es diesbezüglich Fragen gibt, bin ich natürlich jederzeit erreichbar. Baubeschreibung und sämtliche Pläne zu den Objekten erhalten Sie ebenfalls.

### **Baubeginn und Fertigstellung:**

die Häuser sind verfügbar, die Fertigstellung der Aussenanlagen sind in Planung und Umsetzung.

### **Lage:**

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Nahversorger, Banken, Ärzte, Schulen und Kindergarten, Cafehäuser, sowie viele Freizeitmöglichkeiten stehen zur Verfügung.

Optimale Verkehrsanbindung mit der Schnellbahn nach Leopoldau (U1) in 8 min, Floridsdorf (U6)

### **Haftungserklärung zum Inserat:**

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Speziell das in der Visualisierung zu sehende Carport ist nicht im Preis inkludiert.

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 <1.500m

Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap