

TOP Doppelhaushälfte in Deutsch-Wagram - Zentrumsnahe!



Aussenansicht Objekt

Objektnummer: 6547/4135

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	158,57 m²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

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

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















Erdgeschoss

Erdgeschoss

11163 ME

11176 ME

11177

11178

11179

11180

11181

11182

11183

11184

11185

11186

11187

11188

11189

11190

11191

11192

11193

11194

11195

11196

11197

11198

11199

11200

11201

11202

11203

11204

11205

11206

11207

11208

11209

11210

11211

11212

11213

11214

11215

11216

11217

11218

11219

11220

11221

11222

11223

11224

11225

11226

11227

11228

11229

11230

11231

11232

11233

11234

11235

11236

11237

11238

11239

11240

11241

11242

11243

11244

11245

11246

11247

11248

11249

11250

11251

11252

11253

11254

11255

11256

11257

11258

11259

11260

11261

11262

11263

11264

11265

11266

11267

11268

11269

11270

11271

11272

11273

11274

11275

11276

11277

11278

11279

11280

11281

11282

11283

11284

11285

11286

11287

11288

11289

11290

11291

11292

11293

11294

11295

11296

11297

11298

11299

11300

11301

11302

11303

11304

11305

11306

11307

11308

11309

11310

11311

11312

11313

11314

11315

11316

11317

11318

11319

11320

11321

11322

11323

11324

11325

11326

11327

11328

11329

11330

11331

11332

11333

11334

11335

11336

11337

11338

11339

11340

11341

11342

11343

11344

11345

11346

11347

11348

11349

11350

11351

11352

11353

11354

11355

11356

11357

11358

11359

11360

11361

11362

11363

11364

11365

11366

11367

11368

11369

11370

11371

11372

11373

11374

11375

11376

11377

11378

11379

11380

11381

11382

11383

11384

11385

11386

11387

11388

11389

11390

11391

11392

11393

11394

11395

11396

11397

11398

11399

11400

11401

11402

11403

11404

11405

11406

11407

11408

11409

11410

11411

11412

11413

11414

11415

11416

11417

11418

11419

11420

11421

11422

11423

11424

11425

11426

11427

11428

11429

11430

11431

11432

11433

11434

11435

11436

11437

11438

11439

11440

11441

11442

11443

11444

11445

11446

11447

11448

11449

11450

11451

11452

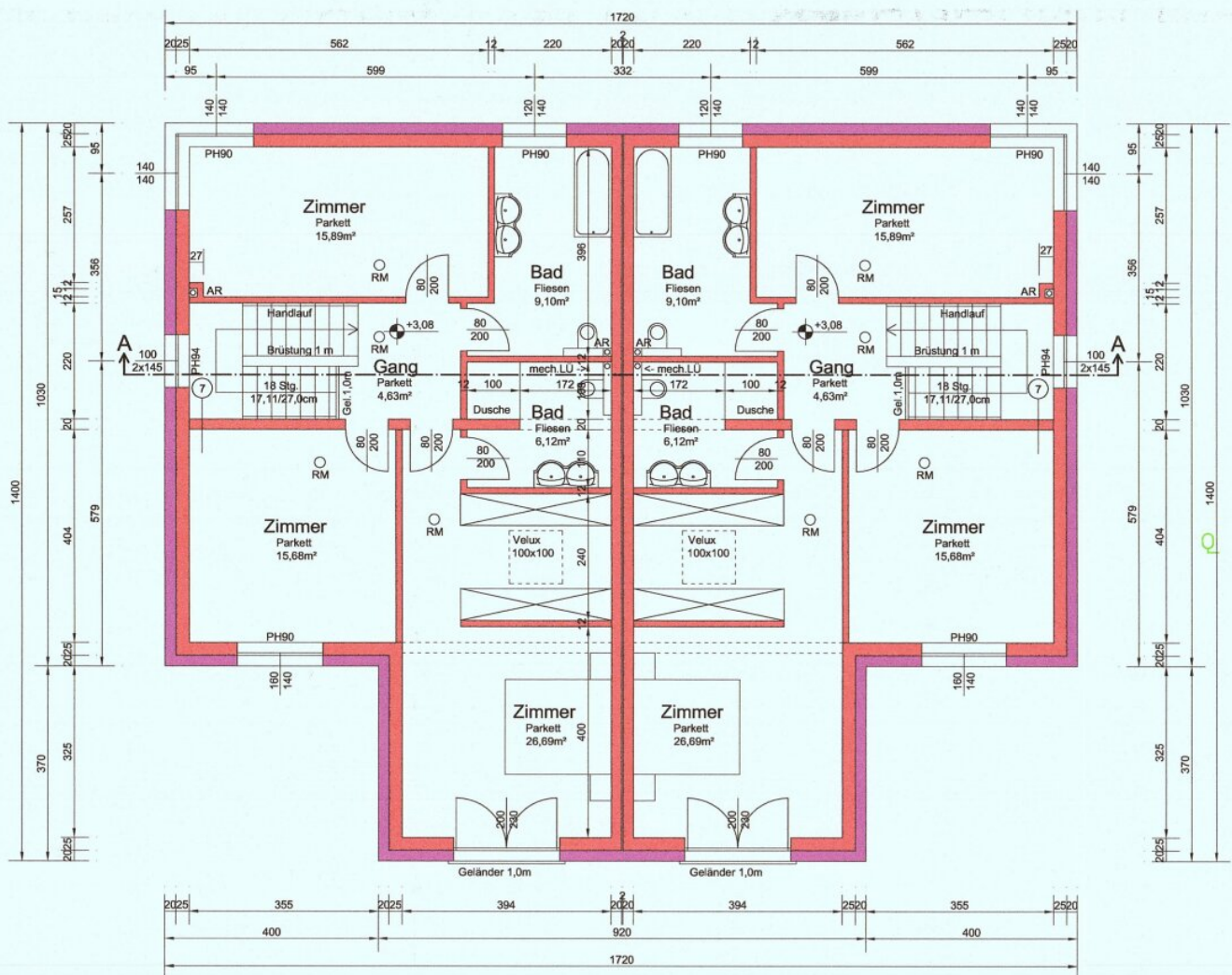
11453

11454

11455

11456

Obergeschoss Haus 1 - 3





Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Doppelhaushälfte mit ca. 159 m² Wohnnutzfläche**
- **Terrasse mit rund 18m²**
- **Garten mit rund 56m²**
- **Absolute Ruhelage**
- **Massivbauweise (Ziegel)**
- **Beheizung & Warmwasseraufbereitung mittels Luftwärmepumpe, Fabrikat Vaillant**
- **Hochwertige Internormfenster**
- **2 Stellplätze**
- **belagsfertiger Zustand (Schlüsselfertigpaket möglich gegen Aufpreis)**
- **Video in den Anhängen**

Ausführliche Objektbeschreibung

Wenn man „nach Hause“ kommt, gelangt man über die gemeinsame Zufahrtsstraße, die mit den weiteren Eigentümern der Liegenschaft geteilt wird, direkt zu seinen neuen **vier Wänden**.

Beim Betreten des Hauses befindet sich **rechterhand** ein Garderobenbereich, am Ende davon ein **WC mit Handwaschbecken**. **Linkerhand** liegt das erste Zimmer, das sich ideal als **Homeoffice** oder Gästezimmer eignet. Ebenfalls auf dieser Seite befindet sich der **Technikraum**, in dem die hochwertige Haustechnik untergebracht ist. Unter der Treppe wurde zudem ein **praktischer Abstellraum** eingeplant.

Bereits vom Flur aus öffnet sich der Blick in den **hellen und einladenden Wohn-Essbereich** – hier ist Wohlfühlen garantiert. Durch die großzügige **Hebeschiebetür** gelangt man auf die rund **18 m² große Terrasse** und weiter in den **schönen Gartenbereich**. Ein Gartentor führt direkt zu den **zwei zugeordneten Stellplätzen**, die das Angebot abrunden.

Über die moderne Treppe gelangt man ins **Obergeschoss**:

Linkerhand befindet sich das erste Schlafzimmer mit einem **Eckfenster**, das für eine besonders freundliche Atmosphäre sorgt. Geradeaus liegt das **Hauptbadezimmer** mit **Doppelwaschbecken, WC und Badewanne**. Rechterhand befinden sich ein weiteres Zimmer sowie der **großzügige Elternbereich**. Dieser überzeugt mit einem **eigenen Badezimmer**(Dusche, WC, Doppelwaschbecken) und einem **begehbaren Schrankraum**, der dank **Lichtkuppel** hell und freundlich wirkt. Der **geräumige Schlafbereich** mit einem doppelflügeligen Fenster macht diesen Rückzugsort perfekt.

Technik, Ausstattung & Heizung

- **Beheizung & Warmwasser:** über moderne **Wärmepumpe**, gesteuert mittels **Fußbodenheizung** in allen Geschossen
- **Kühlung:** ebenfalls über die Wärmepumpe möglich
- **Fenster:** hochwertige **Internorm-Fenster** mit elektrischer Beschattung
- **Glasfaseranschluss** im Haus vorhanden
- **PV-Leerverrohrung** bereits vorgesehen

Belagsfertiger Zustand:

Die Häuser werden im Belagsfertigen Zustand übergeben, heißt für Sie dass folgende Arbeiten bleiben:

- Innentüren + Zargen
- Bodenbeläge Innen
- Bodenbeläge Terrasse / Einfahrtsbereich
- Inneneinrichtung (Bad, Küche, etc.)
- Handlauf
- Spachteln und malen

Ein Angebot zur Schlüsselfertigkeit kann jederzeit nach Absprache gelegt werden.

? 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.