

IHR FAMILIENDOMIZIL: KLIMATISIERTE GERÄUMIGE STADTVILLA MIT SCHÖNEM GARTEN, NEBENGEBÄUDEN UND SPIELPLATZ



Objektnummer: 4707

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1860
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Nutzfläche:	220,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 160,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	567.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 3 und 4
1190 Wien

T +43 1 470 39 55
H +43 660 651 38 29
F +43 1 470 39 55 89

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















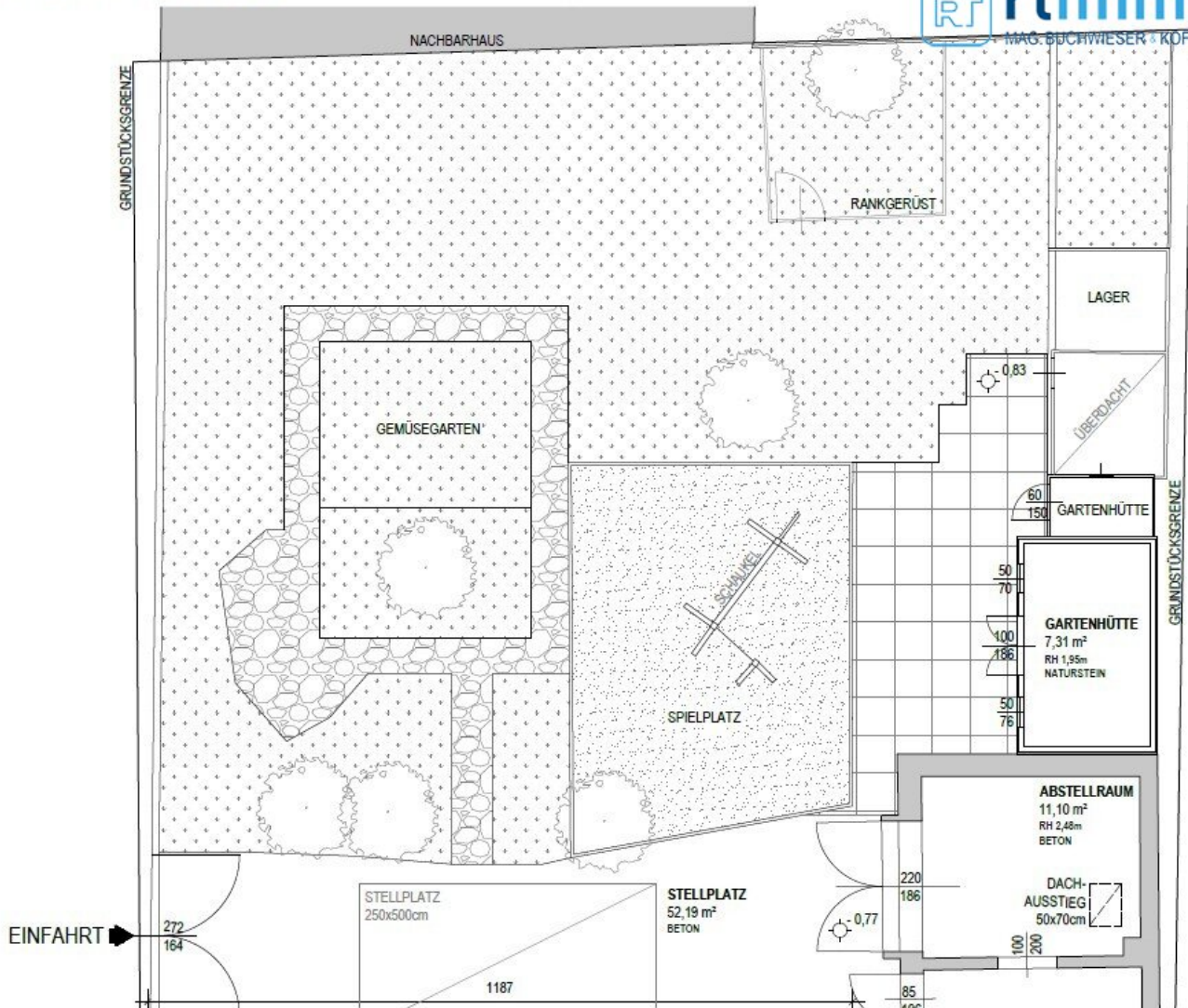


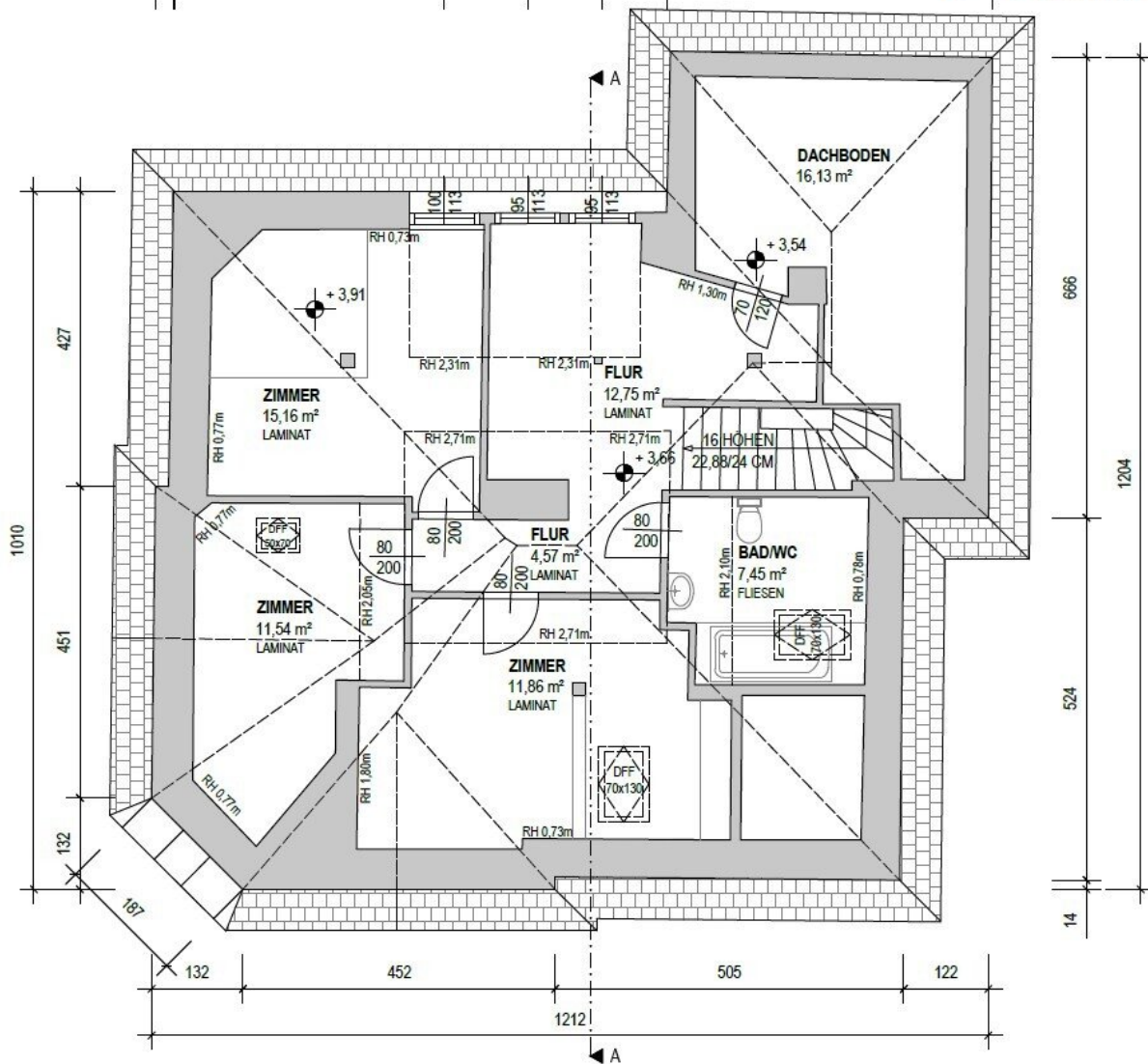
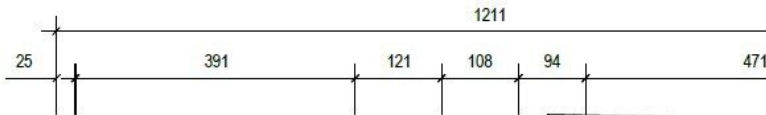


ANSICHT - WEST

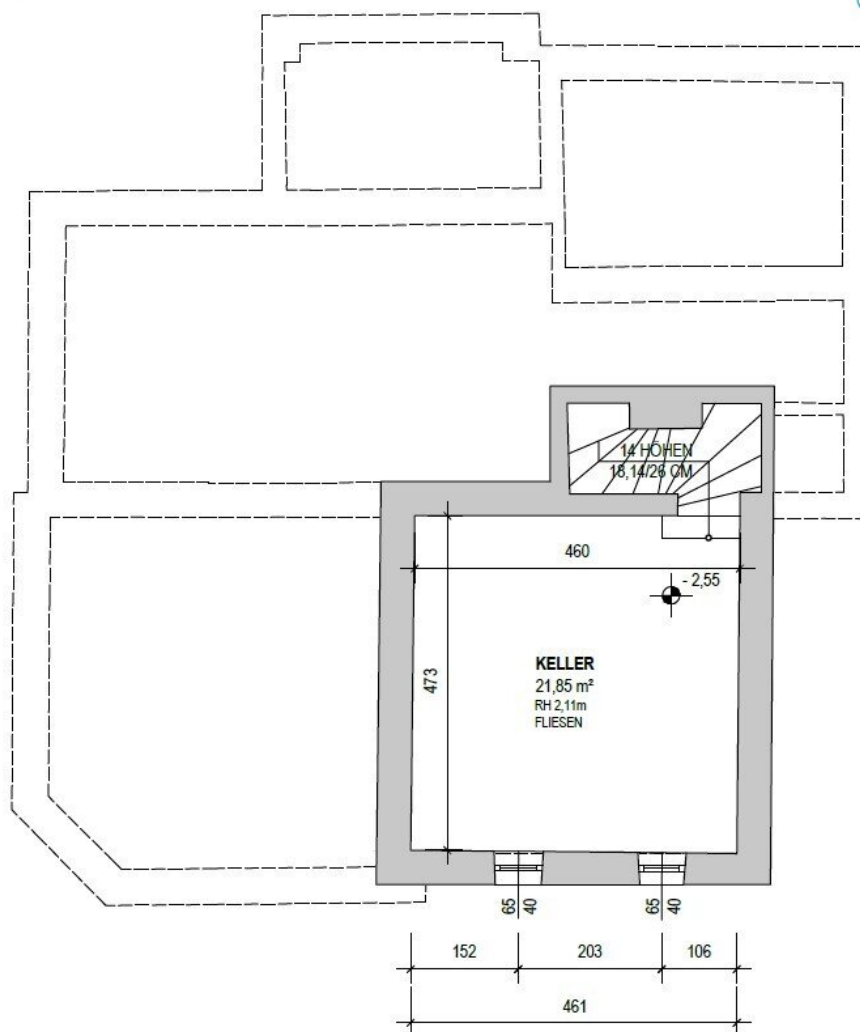


ERDGESCHOSS





KELLERGECHOSS



ANSICHT - NORD

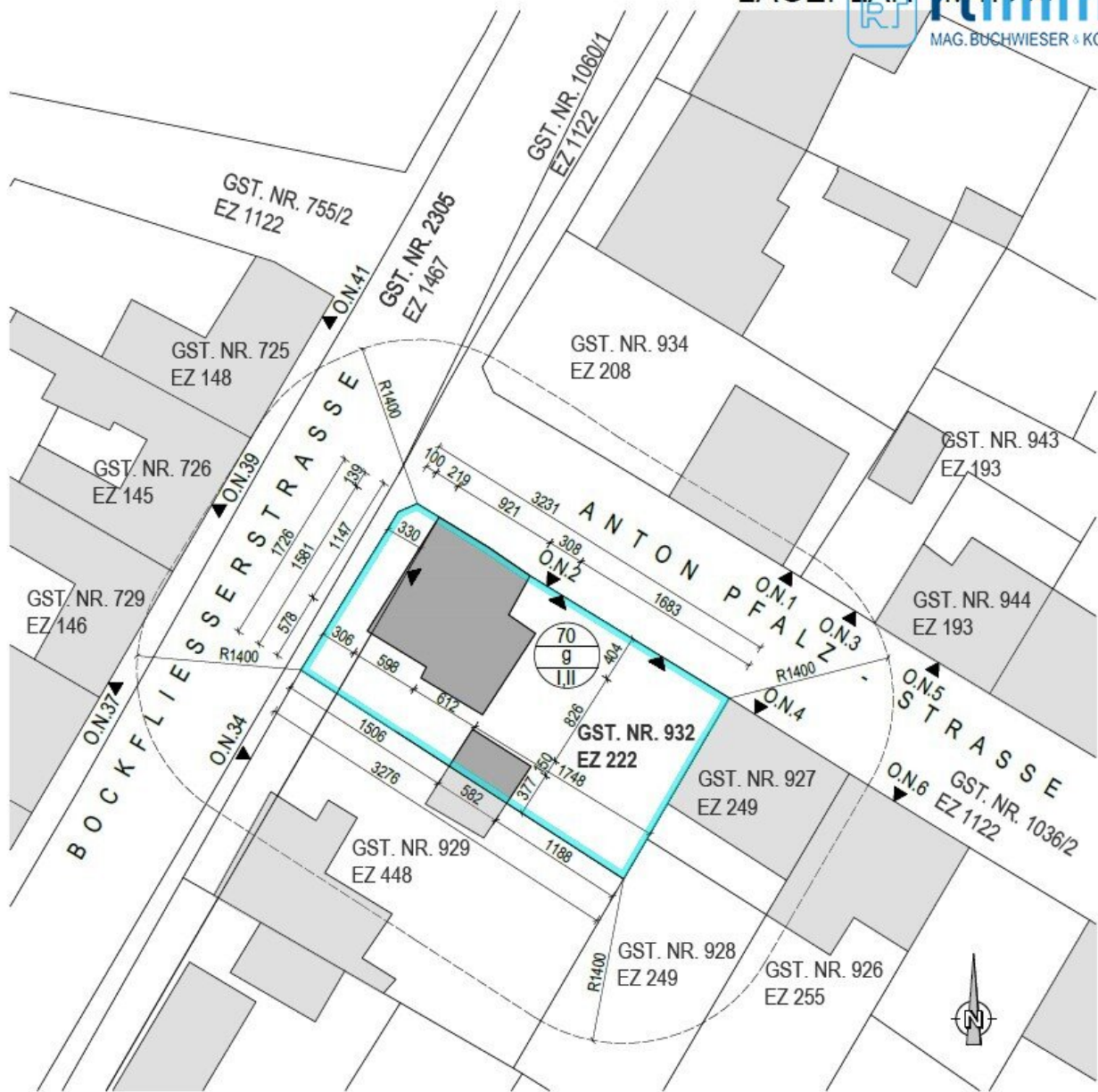


ANSICHT - OST

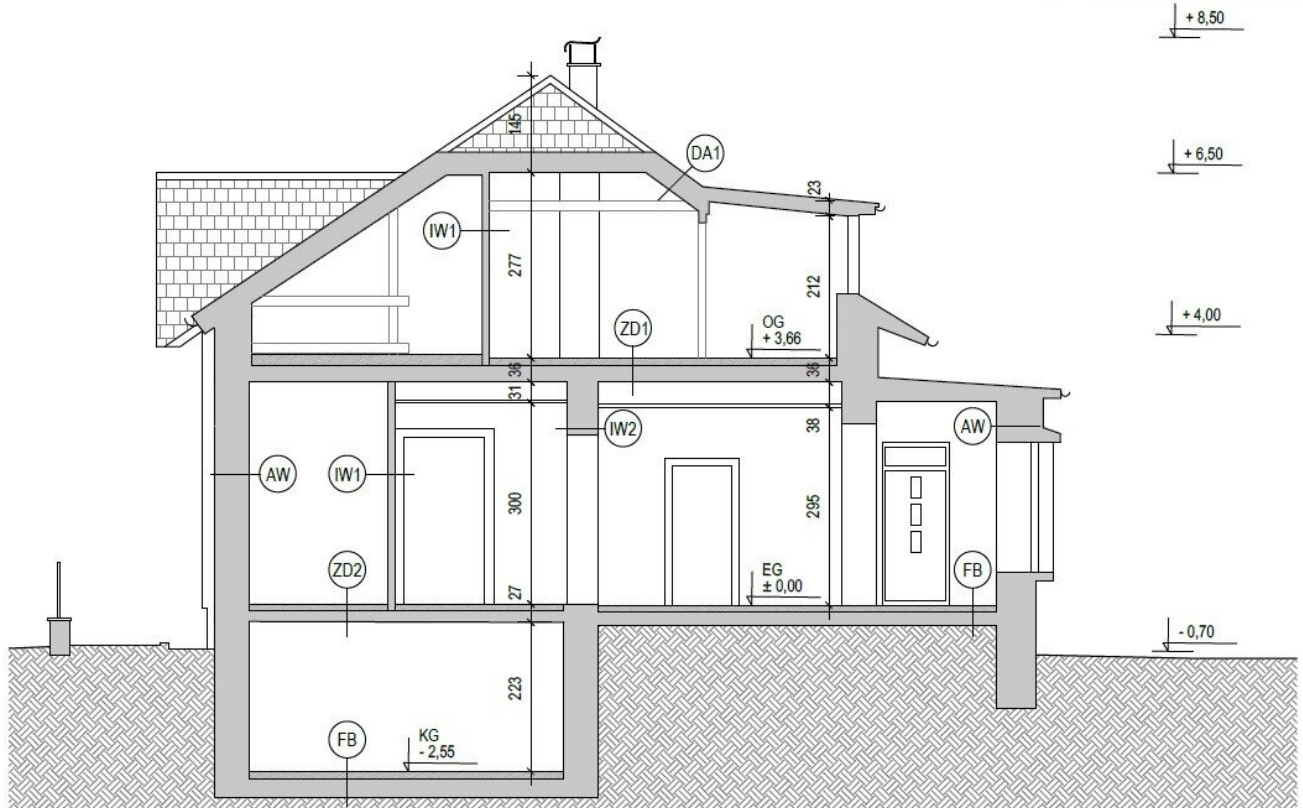


ANSICHT - SÜD





SCHNITT A - A



Objektbeschreibung

HIGHLIGHTS

- **Wohnkomfort:** helle/teilweise sehr große 7 Zimmer, Kamin im Wohnzimmer, ein Wannen- und ein Duschbad
- **Außenbereich:** gepflegter kleiner Garten mit Kinderspielplatz für maximalen Freizeitwert
- **Nebengebäude:** kleine Werkstatt, Abstellraum, Gartenhütten
- **Zustand:** modernisiert und schlüsselfertig – einziehen und wohlfühlen
- **Lage:** verkehrsgünstige Lage in Deutsch-Wagram Nähe Bahnhof und Marchfelderhof

BESCHREIBUNG

Ihr Familienwohnsitz wartet auf Sie: Diese charmante Stadtvilla bietet für Sie und Ihre Kinder viel Platz sowohl im Haus als auch im Garten, aber auch genug Platz für Ihr Homeoffice. Diese Villa wurde vor einigen Jahren ca. 2010 renoviert und besteht aus einem großzügigen Erdgeschoss, einem Dachgeschoss mit Dachschrägen und einem kleinen Kellerraum. Aus dem Wohnzimmer haben Sie einen wunderbaren Blick in ihren lieblichen Garten mit dem kleinen Kinderspielplatz. Falls Sie Haustiere haben - kein Problem, dafür gibt es bereits vorbereitete Nebengebäude.

Das Erdgeschoss besteht aus einem Vorraum, Küche, Wohnzimmer, einem kleineren Zimmer (ehemalige Bibliothek), einem großen Eckzimmer, einem Schlafzimmer mit einer großen begehbaren Garderobe. Weiters gibt es auch eine Dusche und eine südwestlich gerichtete große überdachte Terrasse.

Das Dachgeschoss besteht aus 3 Zimmern, einem großen Flur, der derzeit als Homeoffice benutzt wird und einem Wannenbad.

Insgesamt ein gemütliches großzügiges Heim mit historischen Wurzeln, in dem Ihr Wohlfühlfaktor vorprogrammiert ist, da es Lebensqualität, Komfort und eine erstklassige Lage vereint. Zögern Sie nicht und machen Sie diesen Wohnraum zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

Vorraum, Küche, 3 Zimmer, Wohnzimmer, Flur, Ankleide, WC, Dusche, Terrasse

Dachgeschoss

Flur, Homeoffice, 3 Zimmer, Badezimmer, Dachboden

Kellergeschoss

1 Kellerraum

Nebengebäude

Werkstatt, Abstellraum mit Potenzial, Gartenhütten, Lager

AUSSTATTUNG:

Garten, Klimaanlage, Parkett, Fliesen, Laminatboden, Zentralheizung, Kamin im Wohnzimmer, Stellplatz, Kinderspielplatz

KOSTEN

einmalige Kosten

€ 565.600,00 Kaufpreis

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch (bis Ende Juni 2026 entfällt dies bei Begründung des

Hauptwohnsitzes)

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandchaft

3% zzgl. 20% USt Vermittlungshonorar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

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 <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap