

***NEUER PREIS* WOHNEN MIT HERZ: KLIMATISIERTE
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:	150,00 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:	549.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

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



















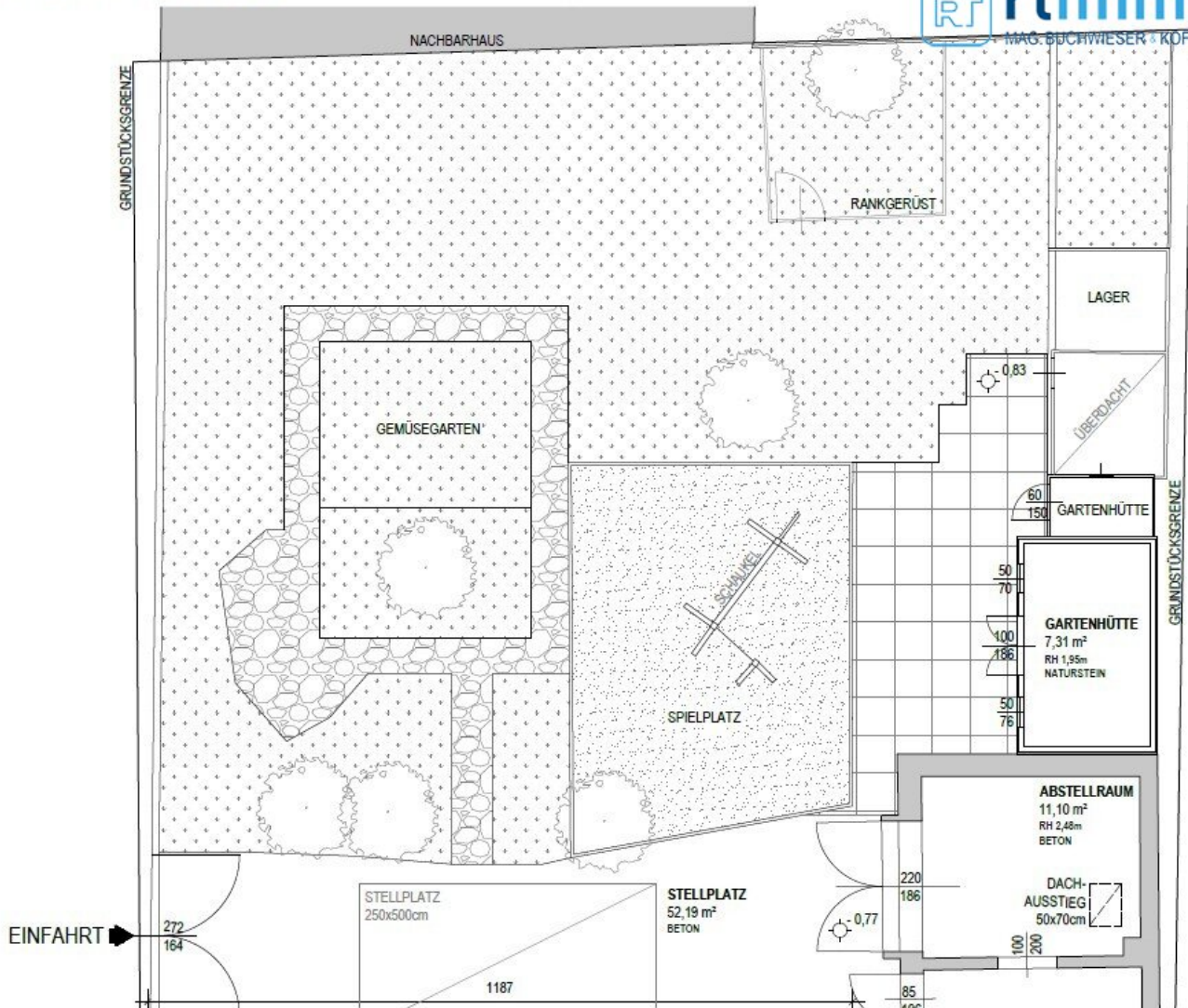


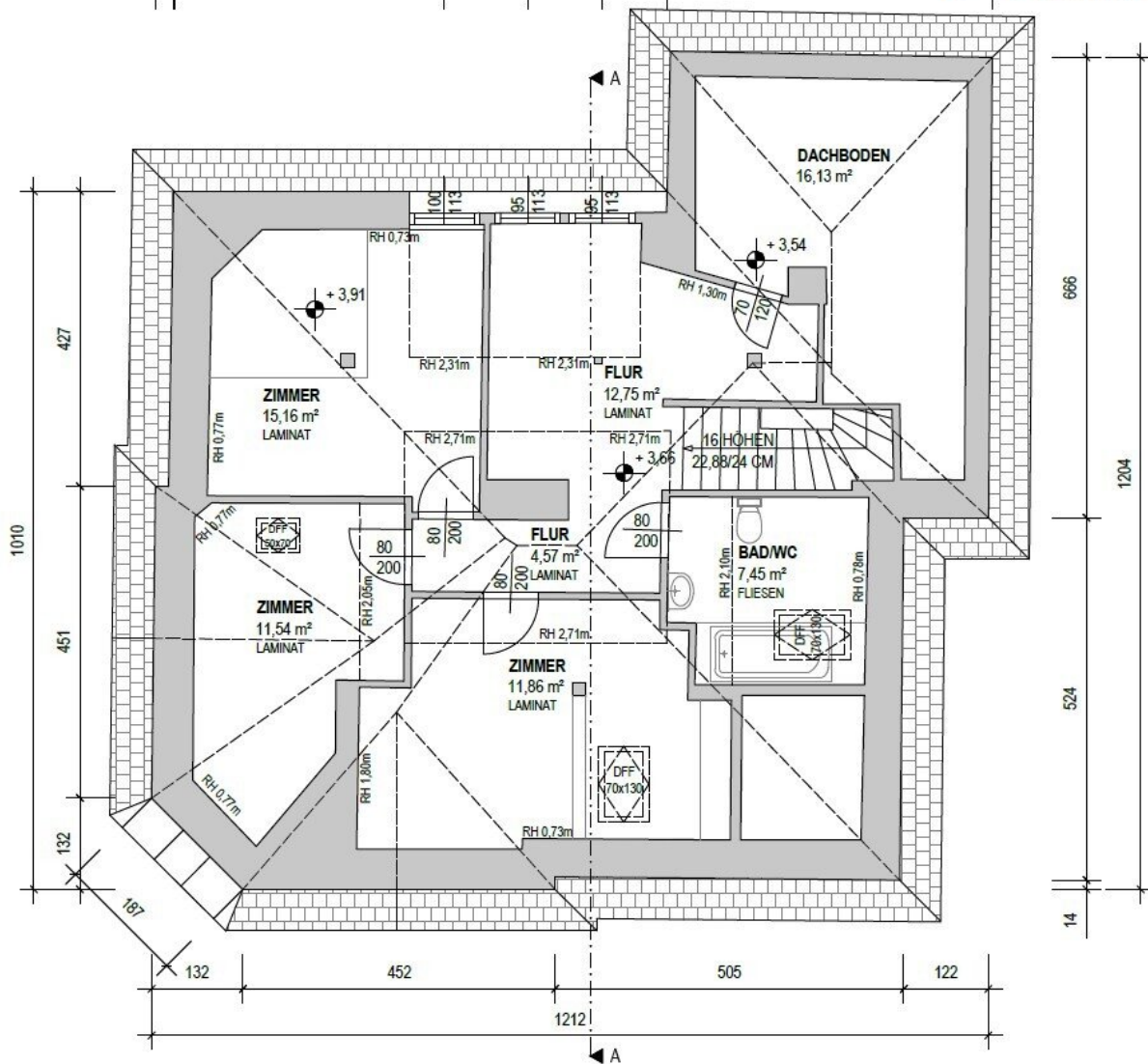
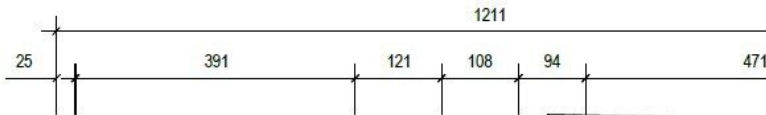


ANSICHT - WEST

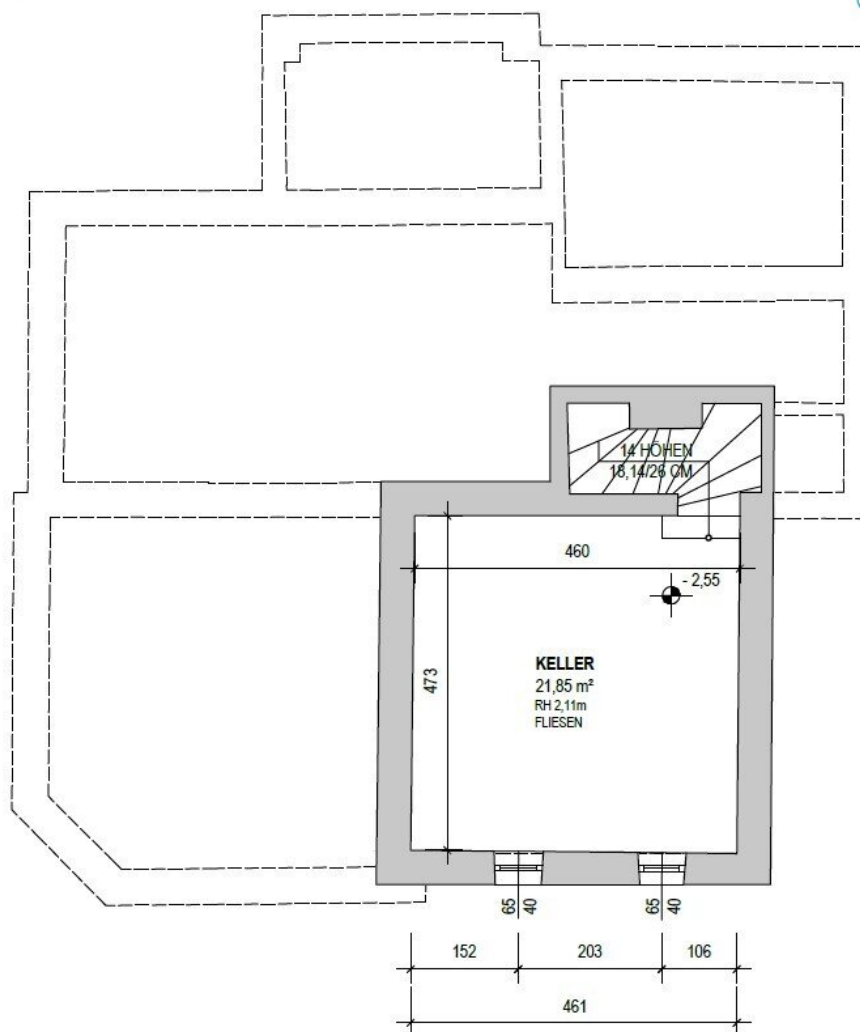


ERDGESCHOSS





KELLERGECHOSS



ANSICHT - NORD



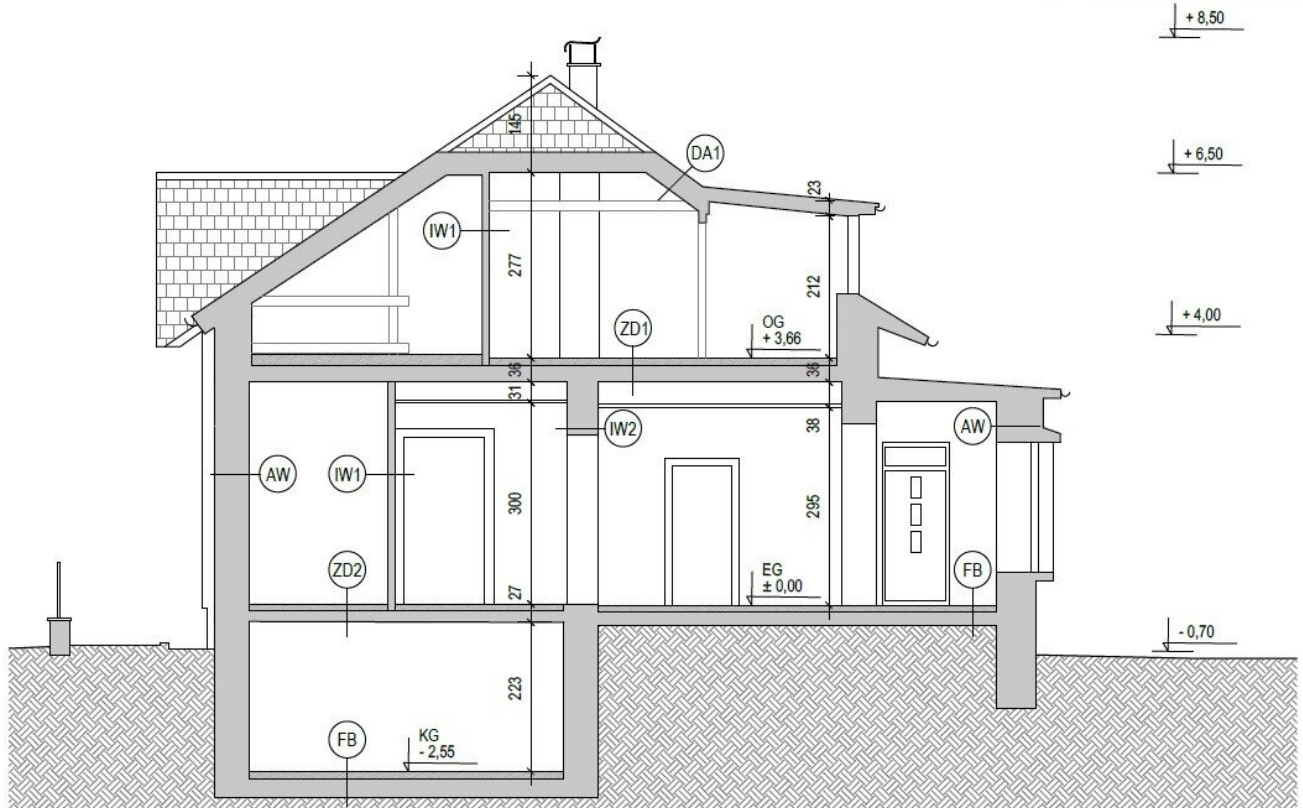
ANSICHT - OST



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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Diese charmante Stadtvilla bietet den idealen Rahmen für Paare mit Zukunftsplänen, Familien sowie alle, die großzügiges Wohnen mit Garten und ausreichend Platz für Homeoffice und individuelle Lebenskonzepte verbinden möchten.

Die Villa wurde im Zuge einer umfassenden Renovierung modernisiert und erstreckt sich über ein großzügiges Erdgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen Kellerraum. Vom Wohnzimmer eröffnet sich ein wunderschöner Blick in den Garten, der mit seiner grünen Atmosphäre zum Verweilen und Entspannen einlädt. Ein kleiner Kinderspielplatz sorgt für Freude bei den jüngsten Bewohnern, während die Nebengebäude vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es für Haustiere, Hobbys oder zusätzlichen Stauraum.

Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Vorraum, die Küche, das Wohnzimmer, ein kleineres Zimmer – ehemals als Bibliothek genutzt –, ein großzügiges Eckzimmer sowie ein Schlafzimmer mit großer begehrter Garderobe. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Dusche sowie eine große, südwestseitig ausgerichtete und überdachte Terrasse.

Das Dachgeschoss bietet drei weitere Zimmer, einen großzügigen Flur, der derzeit als Homeoffice genutzt wird, sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Ein behagliches Zuhause mit historischem Charakter, das Wohnqualität, Komfort und eine hervorragende Lage auf harmonische Weise vereint. Dank der Nähe zum Bahnhof eignet sich die Liegenschaft nicht nur für Familien, sondern auch ideal für Pendler, die naturnah wohnen und dennoch bestens angebunden sein möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

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

€ 549.500,00 Kaufpreis

3,5% Grunderwerbssteuer

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

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

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