

**Top-Einfamilienhaus mit Traumgarten und Terrasse in  
Deutsch-Wagram - Kaufpreis: EUR 399.000,- !!!**



**Objektnummer: 6451/171**

**Eine Immobilie von WV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	208,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 191,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,39
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

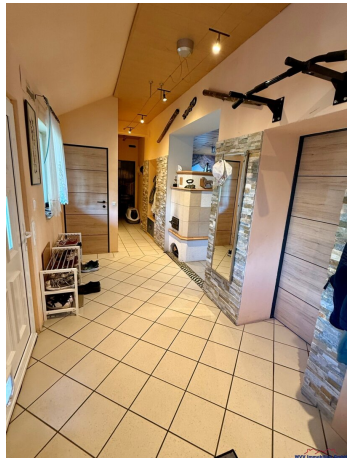
## Ihr Ansprechpartner



**Kristian ZIMMERMANN**

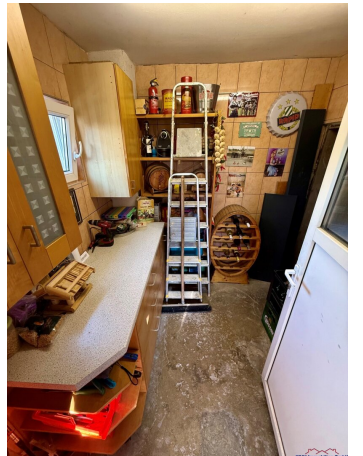
WV Immobilien GmbH















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Deutsch-Wagram – ein modernes Einfamilienhaus, das keine Wünsche offen lässt! Dieses charmante Haus mit einer Wohnfläche von rund 120 m<sup>2</sup> (zuzüglich Partykeller, Gartengerätehaus und überdachter Terrasse) bietet Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen.

Das Haus verfügt über 3 großzügige Zimmer, die lichtdurchflutet und modern gestaltet sind. Die schöne Ausstattung umfasst gepflegte Fliesen und warme Laminatböden, die für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Die modernisierte Elektroinstallation (inklusive Starkstromanschluss) garantiert Komfort und Sicherheit.

Die voll ausgestattete Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein, während das Badezimmer mit Fenster sowie eingebauter Badewanne und Dusche einen Ort der Ruhe und Erholung bietet. Ein wunderschöner Kachelofen samt Infrarotheizung sorgen auch in der kälteren Jahreszeit für behagliche Wärme.

Besonders hervorzuheben ist der liebevoll gestaltete sonnige Garten mit einer überdachten Terrasse, auf der Sie die frische Luft genießen und den herrlichen Grünblick auf die Umgebung bewundern können. Hier finden Sie Ihren privaten Rückzugsort zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Die Lage dieses Einfamilienhauses in Deutsch-Wagram ist ideal: eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Bus und nahegelegenen S-Bahnhof erleichtert Ihnen den täglichen Arbeitsweg oder Ausflüge in die Umgebung. Zudem sind wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Bank, Post, Kindergärten, Schulen und Supermärkte bequem zu Fuß erreichbar – perfekt für Familien und Menschen, die Wert auf kurze Wege legen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich diesen Wohntraum zu erfüllen und profitieren Sie von der gelungenen Kombination aus modernem Wohnkomfort, naturnahem Umfeld und hervorragender Infrastruktur.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot in Deutsch-Wagram. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Höhere Schule <9.500m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap