Sehr gut gelegenes Einfamilienhaus bzw. Zweifamilienhaus in ruhiger Lage in Deutsch Wagram mit Kachelofen Zentralheizung und Elektroheizung

Einfamilienhaus · 2232 Deutsch-Wagram

ZU VERKAUFEN
520.000 €

230 m²	6	633 m²
Wohn-/Nutzfläche	Zimmer	Grundstück

Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche	230 m²	Baujahr	1989
Grundstück	633 m²	Objektart	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	2	Objektnummer	O2100166475

Beschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser charmanten Immobilie, die sowohl als Einfamilien- als auch als Zweifamilienhaus genutzt werden kann, da das Dachgeschoß zum Wohnen ausgebaut wurde.
Das Haus wird mit einem Kachelofen das zentral beheizt. Weiters gibt es noch eine Elektroheizung und eine Infraheizung.

Highlights

- **genießen Sie die Natur** in Ihrem eigenen **schönen Garten,** ausgestattet mit einem **Grundwasseranschluss**.
- **Swimmingpool** perfekt für entspannte Sommertage und Spaß mit der Familie.
- Garage bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum.
- öffentliche **Verkehrsanbindung** mit Bahn und Bus, die **Stadtgrenze Wien** ist nur einige Kilometer entfernt.
- **Nahversorgung:** In der Nähe finden Sie alles, was Sie brauchen – von Schulen und Kindergärten über Ärzte bis hin zu Sportvereinen.
- **Freizeitmöglichkeiten** Waldwanderwege, Restaurants, Konditoreien und Banken sind in der Umgebung. Der Marchfeldkanal lädt zu Spaziergängen und Radwanderungen ein.
- **Ruhelage** Genießen Sie die Ruhe und die naturnahe Umgebung, während Sie gleichzeitig die Vorzüge der Stadt in greifbarer Nähe haben.
- **Ausflugsziele** Das Marchfeld mit seinen vielfältigen Möglichkeiten liegt direkt vor Ihrer Haustür.

Weitere Detailinformationen:

- **Solarthermie-Anlage:** Auf der Garage befindet sich eine voll funktionsfähige Solaranlage samt groß dimensioniertem Boiler für die Warmwasserbereitung.
- **Zusätzliche Heizsysteme:** Neben dem bereits erwähnten Kachelofen wird das Haus auch über eine Elektro- sowie eine Infrarotheizung beheizt.
- **Hochwertige Bausubstanz:** Das solide, zweischalige Mauerwerk (mit dazwischenliegender Dämmung) sowie die **2018 nachgerüsteten Josko-Fenster (Modell Topas Plus, 3-fach-Verglasung)**
- **Seniorengerechte Ausstattung:** Das Badezimmer verfügt über eine seniorengerechte Dusche mit sehr flachem Einstieg und einem fest montierten Haltegriff.

Übersicht der Flächen:

- Grundstücksfläche 633 m²
- Wohnfläche ca. 250 m²
- Terrasse 25 m²
- Balkon 8 m²
- Keller ca. 125 m²
- Garage ca. 30 m²

Monatliche Kosten im Überblick:

- Betriebskosten ca. 94, Euro monatlich
- Heiz- und Warmwasserkosten monatlich ca. 150,– Euro
- Stromkosten: ca. 100,– Euro

Kaufpreis VB 520.000,– Euro

Dieses Haus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort, Natur und urbanem Leben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Eintragungsgebühr
Provision 3 % + 20 % UST
1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsersteller -
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann
unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express zur Verfügung
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Gute Erreichbarkeit

Ruhige Lage

Ausstattung

Fernblick | Keller | Neubau | teilmöbliert | vollerschlossen

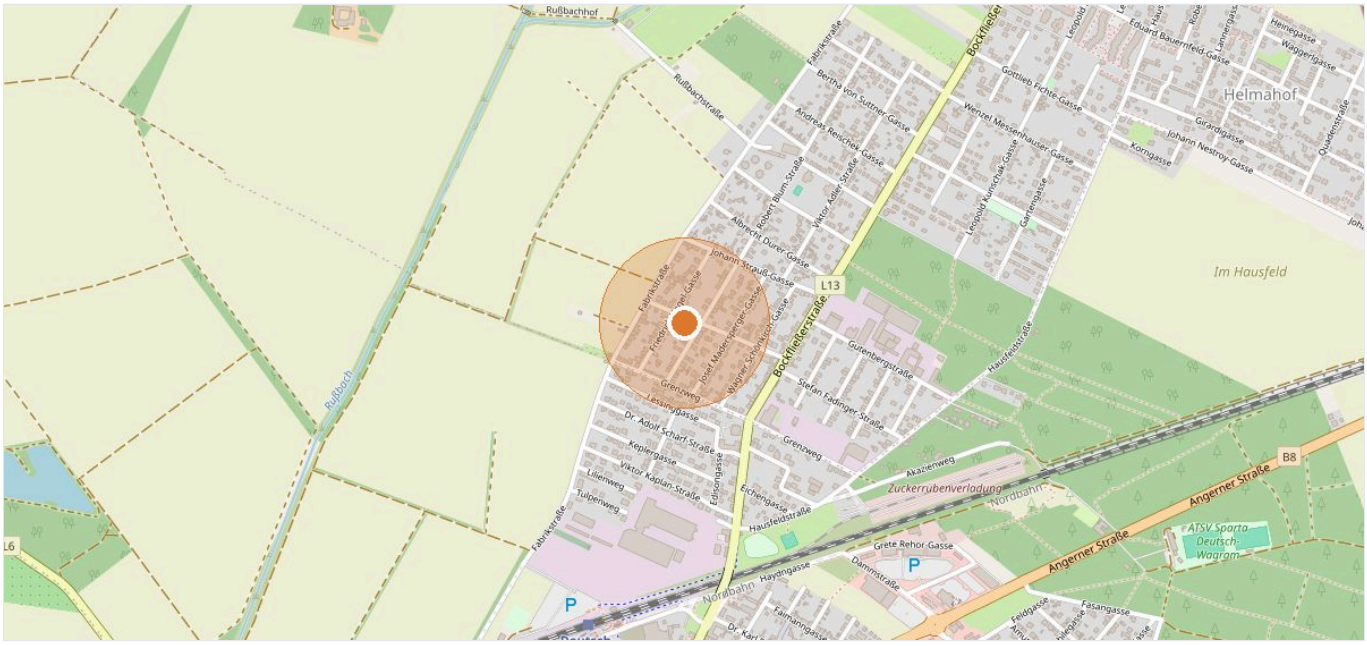
Weitere Details

Heizungsart	**Zentralheizung**
Bezirk	**Gänserndorf**
Lage	**Deutsch-Wagram**
Miete inkl. BK und USt.	**94,60 €**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**86 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**86 €**
Gesamtmiete	**94,60 €**
Gesamtkosten	**94,60 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Hinweise zu den Preisen	**Verhandlungsbasis**
Wohnfläche	**230 m²**
Gesamtfläche	**390 m²**
Separate WCs	**2**
Terrassen	**1**

Terrassenfläche	**30 m²**
Anzahl Stellplätze	**2**
Gartenfläche	**450 m²**
Kellerfläche	**115 m²**
Bodenbelag	**Laminat**
Badausstattung	**Dusche, Badewanne, Fenster**
Küche	**Komplett**
Stellplatzart	**Garage**
Fenster-Material	**Kunststoff**
Türen	**Kunststoff**
Waschmaschinenanschluss	**Ja**
Zustand	**Gepflegt**
Verfügbar ab	**Nach Vereinbarung**

Impressionen

Lage



2232 Deutsch-Wagram · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Ihr Ansprechpartner

Josef Fuhrmann

Mobil +43 664 43 32 283

E-Mail j.fuhrmann@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express
Online ansehen: https://immo.express/?p=288147

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.