



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

2232 Deutsch-Wagram

ZU VERKAUFEN

520.000 €

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

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 **Verkehrsbindung** 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 führt 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.
- **Ausflugziele**
Das Marchfeld mit seinen vielfältigen Möglichkeiten liegt direkt vor Ihrer Haustür.

Weitere Detailinformationen:

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 €
Gesamtmieta	94,60 €
Gesamtkosten	94,60 €

- **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 Infrartheizung 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. Verein!

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

IHR ANSPRECHPARTNER


Josef Fuhrmann

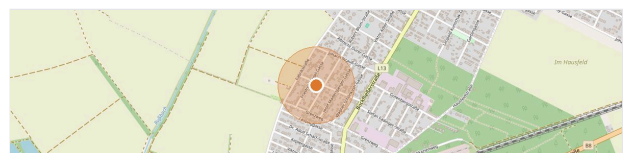
Mobil: +43 664 43 32 283

E-Mail: j.fuhrmann@immo.express



ONLINE ANSEHEN

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

