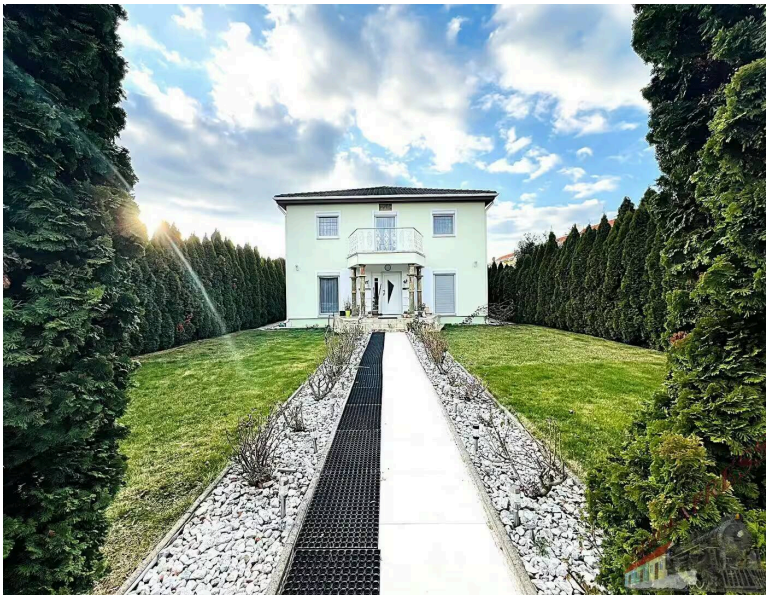
EXPOSÉ

Objektnummer O2100169480 · Stand 19.11.2026



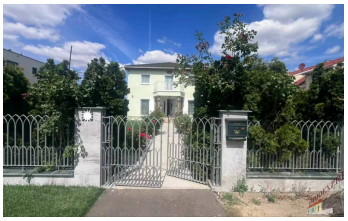
Familienjuwel für Großfamilie in Ruhelage!

2232 Deutsch-Wagram

ZU VERKAUFEN

849.900 €

Wohn-/Nutzfläche	275 m²
Zimmer	9
Baujahr	2003
Objektart	Einfamilienhaus
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100169480









BESCHREIBUNG

Ein wunderschön gepflegter Garten, Gesamtgrundstück mit idealer Größe (ca. 609 m² ist bereits in Parifiezung), ein Einfamilienhaus mit Wohnkeller, ideale Raumaufteilung, Badezimmer in 3 Stockwerken, Küche in 2 Stockwerken - das sind nur einige Highlights dieser einzigartigen Immobilie!

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigentum!
RUHIGES LANDLEBEN NÄHE WIEN wird hier großgeschrieben!

Das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit Zugang in den Garten ist der zentrale Mittelpunkt dieser Immobilie.
Die Liegenschaft mit Keller, Erdgeschoß und Obergeschoß wurde im Jahr 2005 erbaut.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß (ca. 147,02 m² laut Plan):
geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich
3 getrennt begehbare Zimmer
geräumiger Vorraum im Eingangsbereich (Diele)
eine separate Küche mit Essplatz
ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Obergeschoß (ca. 127,74 m² laut Plan):
Galerie
separate Küche
Badezimmer
4 getrennte und geräumige Zimmer
1 großes Wohnzimmer
Balkon

Keller (ca. 129,41 m² laut Plan):
Als Wohnkeller hergerichtet
Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Toilette
Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und viel Stauraum
4 getrennte Zimmer/Räumlichkeiten
davon ein Heizungsraum (Heizung erfolgt mittels Gas)

Highlights:
- ruhige Umgebung
- Bahnhof in 3 Autominuten
- gepflegter Garten
- Heizung (Gas Radiatoren)
- Außenjalousien
- Autobahnanschluss in ca. 6-8 Minuten

Eckdaten
- **Grundstücksfläche:** ca.609 m²
- **Bebaute Fläche:** ca.164 m²
- **Wohnfläche:** 275 m²
- **Keller:** Beheizter Wohnkeller mit Tageslicht, ca.129 m²
- **Gartenfläche:** ca. 440 m²
- **Terrasse:** ca. 30 m²
- **Balkon:** ca. 5 m²
- **Zimmer:** 9
- **Badezimmer:** 3
- **Baujahr:** 2003
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Bauweise:** Fertigteilhaus, Holzriegelbauweise
- **Energietyp:** Niedrigenergiehaus

· **Parkmöglichkeiten:** Ausreichend Stellplätze vor dem Haus
· **Ausstattung:** Hochwertige Onyx- und Marmorböden, Terrasse mit Natursteinbelag, SAT-Anlage, Insektenschutzgitter, Außenrollos, Wasserentkalkungsanlage, Kaminanschluss für Schwedenofen, Leitungen für PV-Anlage vom Keller bis zum Dach vorbereitet

Monatliche Betriebskosten: ca. 350,00 EUR
Monatliche Strom- und Heizkosten (aktuell): ca. 250,00 EUR

AUSSTATTUNG

Abstellraum · Fernblick · Keller · Neubau · teilmöbliert · vollerschlossen

WEITERE DETAILS

Etage	**2**
Bezirk	**Gänserndorf**
Lage	**Deutsch-Wagram**
Käuferprovision	**3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Hinweise zu den Preisen	**Verhandlungsbasis**
Wohnfläche	**275 m²**
Gesamtfläche	**609 m²**
Balkone	**1**

Nette Abendspaziergänge im Grünen mit dem Hund und mit der Familie sind durchaus möglich.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?
Dann vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin noch HEUTE unter 0676 5573275 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

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

IHR ANSPRECHPARTNER

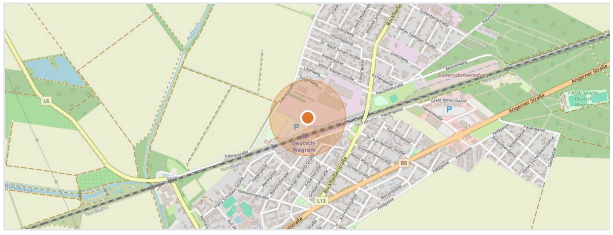


Nikoletta Grosz, BA
Mobil: +43 676 55 73 275
E-Mail: n.grosz@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

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. Online ansehen: https://immo.express/?p=307660