

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

Single-family house · 2232 Deutsch-Wagram

FOR SALE
520.000 €

230 m²	6	633 m²
Living/usable area	Rooms	Plot

Key facts

Living/usable area	230 m²	Year built	1989
Plot	633 m²	Property type	Single-family house
Rooms	6	Offer	For sale
Bathrooms	2	Property ID	O2100166475

Description

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

Features

Panoramic View | Basement | New Building | Partly furnished | Fully developed

Further details

Heating Type	Central heating
District	Gänserndorf
Location Quality	Deutsch-Wagram
Rent incl. operating costs and VAT	94,60 €
Monthly Service Charges	86 €
Operational Service Charges excl. VAT	86 €
Overall Rent	94,60 €
Overall Costs	94,60 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt.
Prices Remark	Negotiable
Living Area	230 m²
Total Area	390 m²
Lavatories	2
Terraces	1

Terrace Space	30 m²
Number of Car Spaces	2
Garden Space	450 m²
Basement Space	115 m²
Flooring	Laminate
Bath Features	Shower, Bathtub, Window
Kitchen	Complete
Car Space Type	Garage
Window Type	Plastic
Doors	Plastic
Washing Machine Connection	Yes
Condition	Well kept
Available from	By arrangement

Impressions









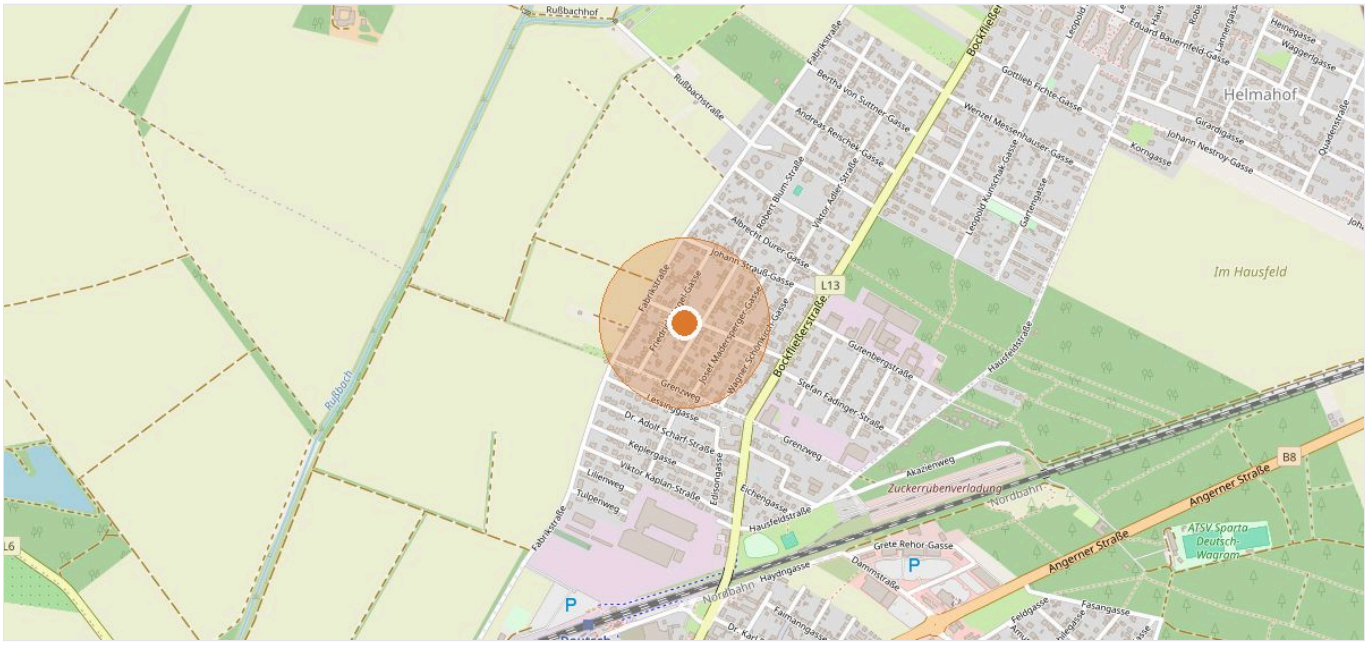








Location



2232 Deutsch-Wagram · Map data © OpenStreetMap contributors

Your contact



Josef Fuhrmann

Mobile +43 664 43 32 283

Email j.fuhrmann@immo.express

VIEW ONLINE

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express
View online: https://immo.express/en/en/?p=288147

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.