PROPERTY EXPOSÉ



DEUTSCH-WAGRAM @EN · SINGLE-FAMILY HOUSE

Familienjuwel für Großfamilie in Ruhelage!

849.900 €	275 m²	9	2003
FOR SALE	LIVING/USABLE AREA	ROOMS	YEAR BUILT

DESCRIPTION

Familienjuwel für Großfamilie in Ruhelage!

849.900 €
FOR SALE

Living/usable area	275 m²	Property type	Single-family house
Rooms	9	Offer	For sale
Year built	2003	Property ID	O2100169480

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

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!

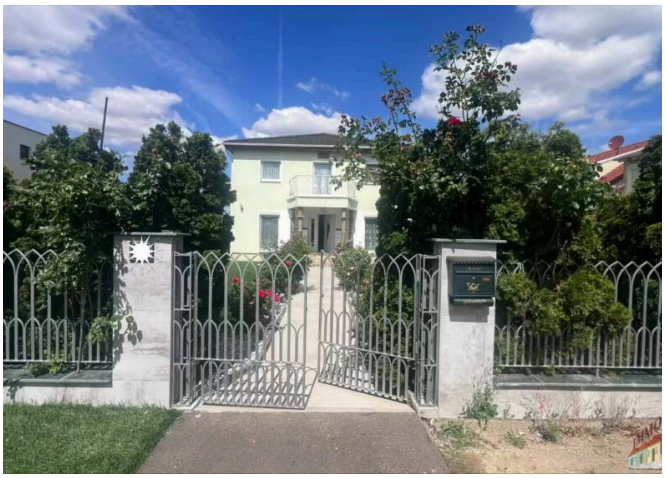
Nikoletta Grosz, BA
Immoexpress Wien/ Niederösterreich

Nebenkostenübersicht:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Eintragungsgebühr
3,0% + 20% USt. Maklerprovision
ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl. Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER KÖNNEN WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND ANSCHRIFT BEARBEITEN.
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

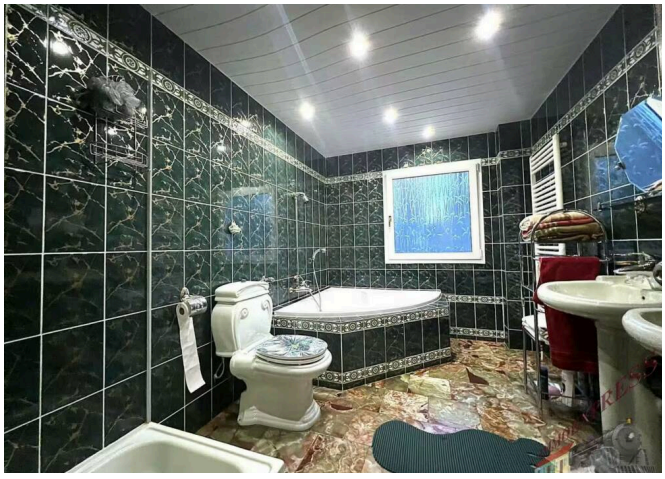
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

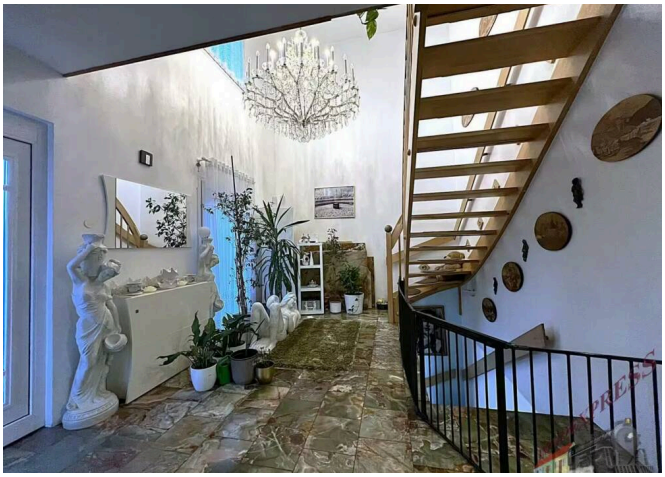
IMPRESSIONS
















FEATURES

- Storeroom
- Basement
- Partly furnished
- Panoramic View
- New Building
- Fully developed

FURTHER DETAILS

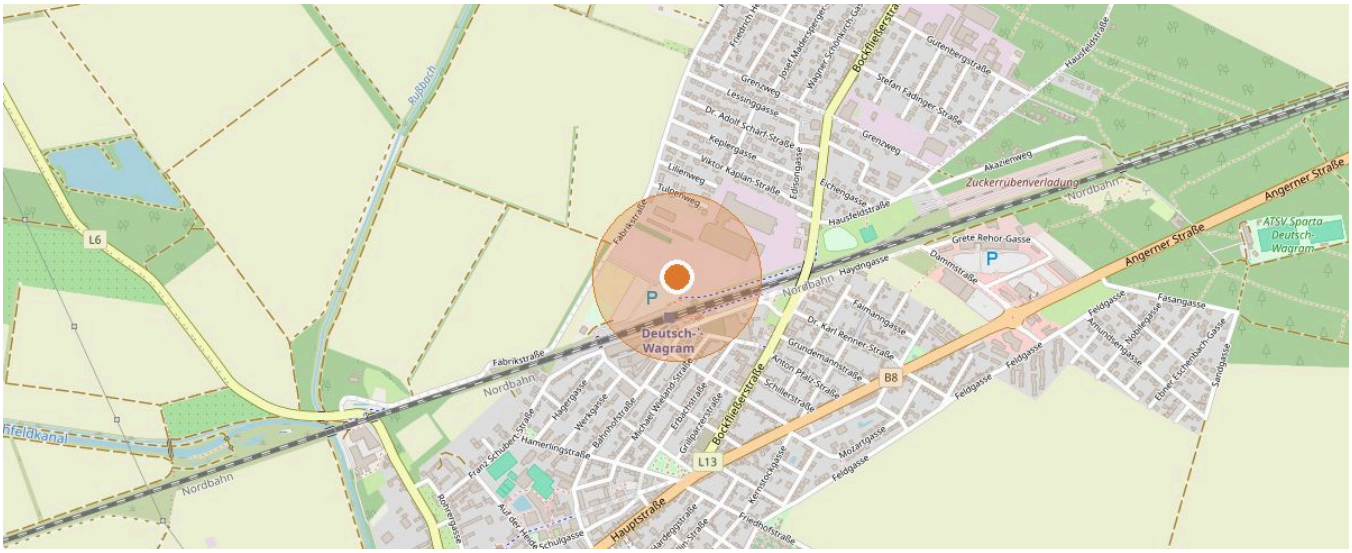
Floor	2
District	Gänserndorf
Location Quality	Deutsch-Wagram

Balconies	1
Terraces	1
Number of Car Spaces	1

Buyer's Commission	3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Prices Remark	Negotiable
Living Area	275 m²
Total Area	609 m²

Basement Space	129 m²
Kitchen	Complete
Condition	Well kept

LOCATION & YOUR CONTACT



2232 Deutsch-Wagram · Map data © OpenStreetMap contributors



YOUR CONTACT

Nikoletta Grosz, BA

Mobile: +43 676 55 73 275

Email: n.grosz@immo.express

VIEW ONLINE

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.