

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

Casa unifamiliar · 2232 Deutsch-Wagram

EN VENTA
520.000 €

230 m²	6	633 m²
Superficie	Habitaciones	Terreno

Datos clave

Superficie	230 m²	Año de construcción	1989
Terreno	633 m²	Tipo de inmueble	Casa unifamiliar
Habitaciones	6	Oferta	En venta
Baños	2	Referencia	O2100166475

Descripción

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

Equipamiento

Vistas panorámicas | Sótano | Obra nueva | Parcialmente amueblado | Totalmente urbanizado

Más detalles

Tipo de calefacción	**Calefacción central**
Distrito	**Gänserndorf**
Ubicación	**Deutsch-Wagram**
Alquiler con gastos e IVA incluidos	**94,60 €**
Gastos de comunidad mensuales	**86 €**
Gastos de explotación sin IVA	**86 €**
Alquiler total	**94,60 €**
Costes totales	**94,60 €**
Comisión del comprador	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Observaciones sobre el precio	**Negociable**
Superficie habitable	**230 m²**
Superficie total	**390 m²**
Aseos	**2**
Terrazas	**1**

Superficie de terraza	**30 m²**
Plazas de aparcamiento	**2**
Superficie del jardín	**450 m²**
Superficie del sótano	**115 m²**
Suelos	**Laminado**
Equipamiento del baño	**Ducha, Bañera, Ventana**
Cocina	**Completa**
Tipo de aparcamiento	**Garaje**
Tipo de ventanas	**PVC**
Puertas	**PVC**
Toma para lavadora	**Sí**
Estado de conservación	**Bien cuidado**
Disponible a partir de	**Por acuerdo**

Impresiones









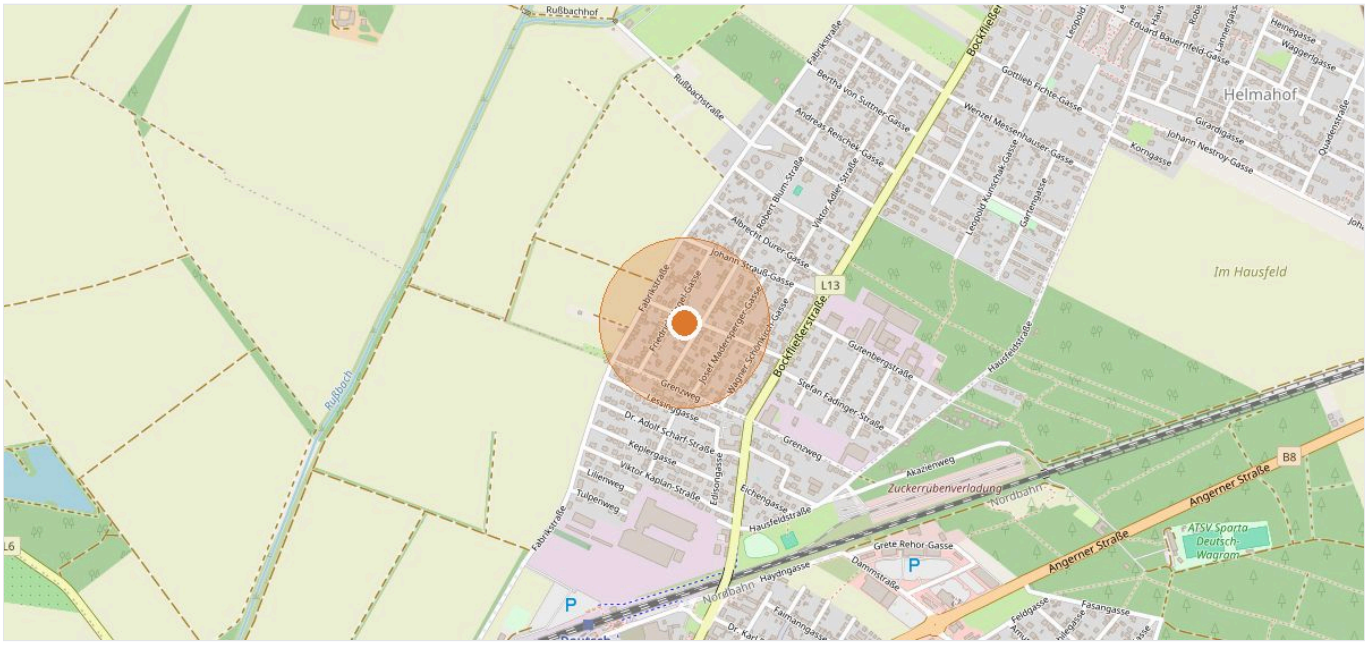








Ubicación



2232 Deutsch-Wagram · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Su contacto



Josef Fuhrmann

Móvil +43 664 43 32 283

Correo j.fuhrmann@immo.express

VER EN LÍNEA

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

Ver en línea: https://immo.express/es/es/?p=288147

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.