EXPOSÉ

Referencia O2100166475 · Fecha 20.11.2026



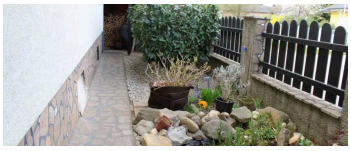
Sehr gut gelegenes Einfamilienhaus bzw. Zweifamilienhaus in ruhiger Lage in Deutsch Wagram mit Kachelofen Zentralheizung und Elektroheizung

2232 Deutsch-Wagram

EN VENTA

520.000 €

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

La descripción completa está disponible en línea (código QR).

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 €**

SU CONTACTO

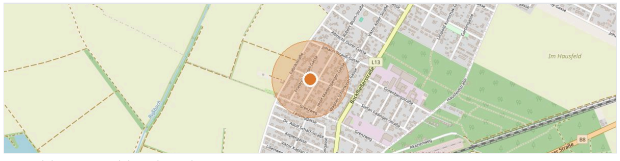


Josef Fuhrmann
Móvil: +43 664 43 32 283
Correo: j.fuhrmann@immo.express

VER EN LÍNEA

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

UBICACIÓN



Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

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