

## **Neu saniertes Haus in Zentrumslage, erweiterbar auf 7 Zimmer**



\_DSC9033

**Objektnummer: O2100157038**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	1925
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	151,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,23
<b>Kaufpreis:</b>	349.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

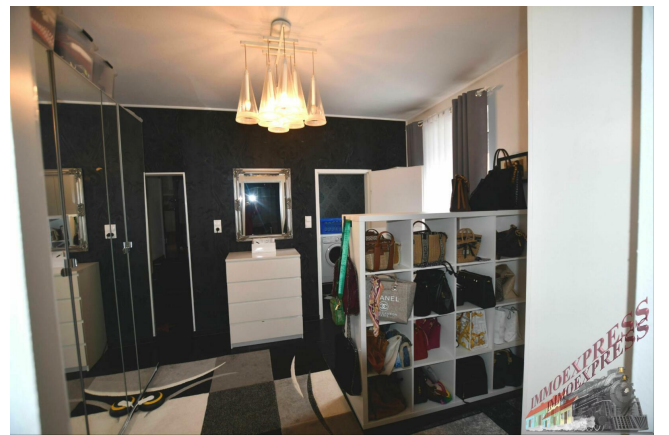
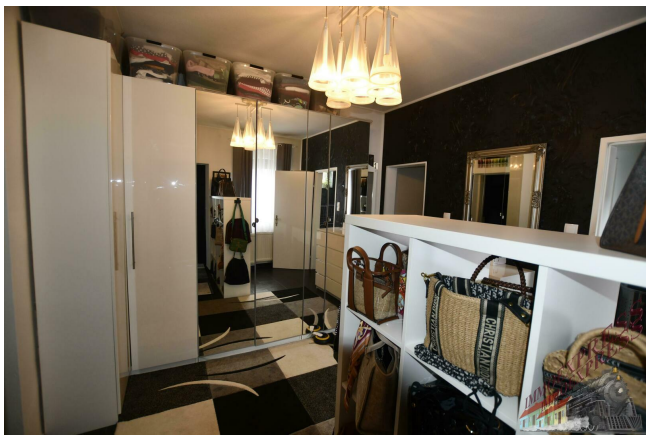
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

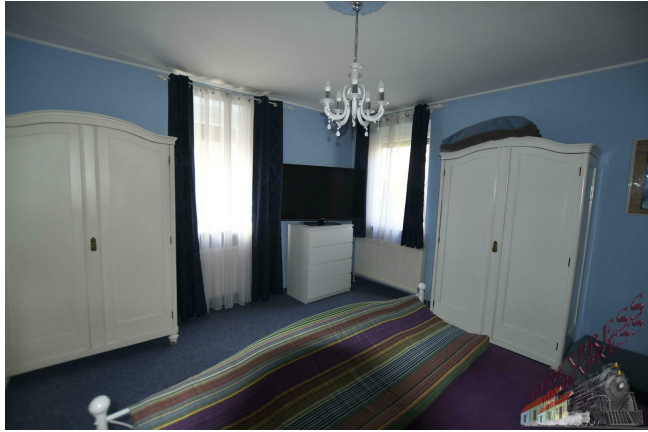
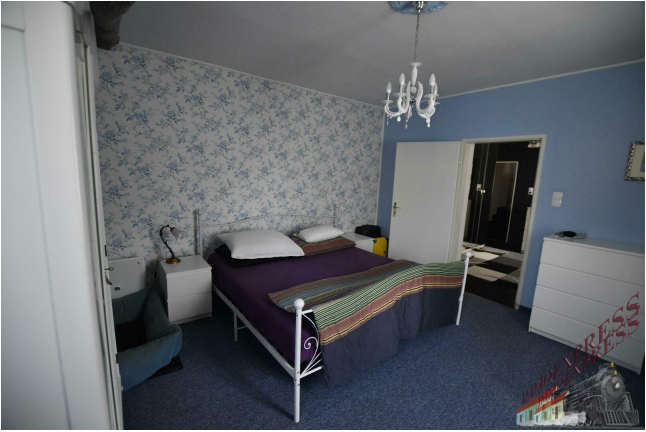
## Ihr Ansprechpartner

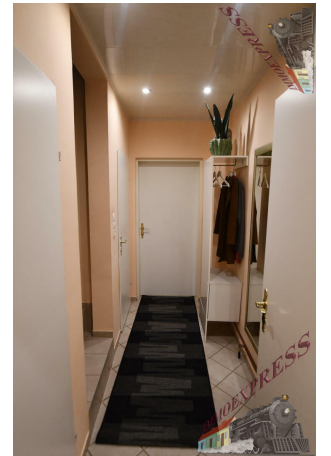


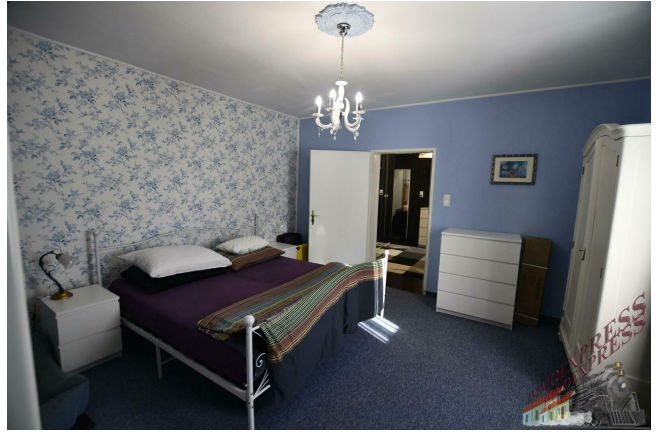
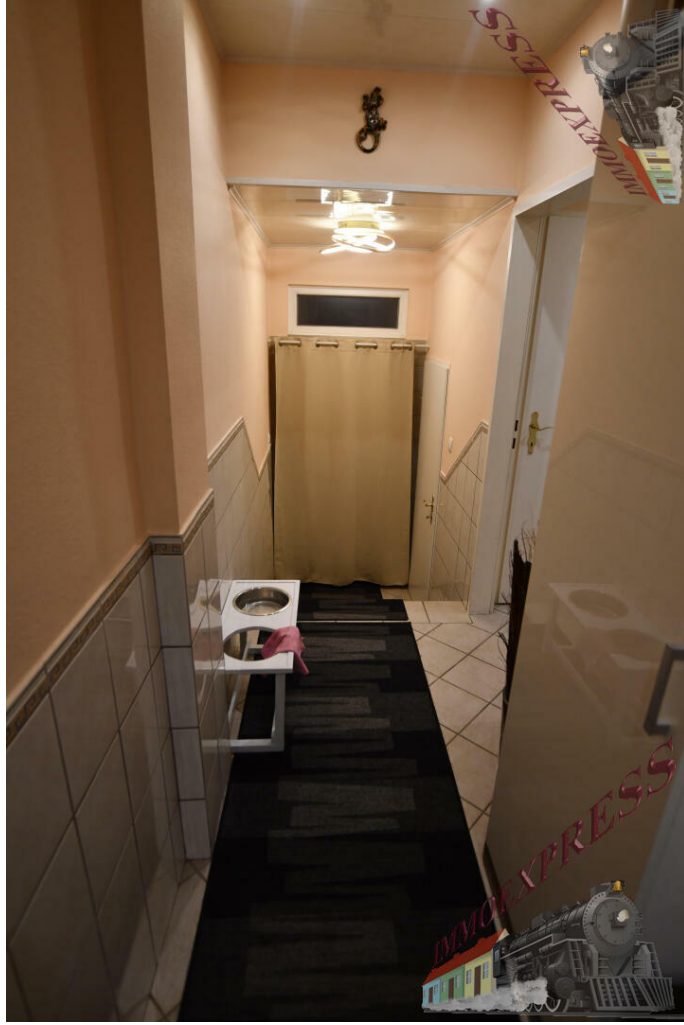
**Michael Kutschera**









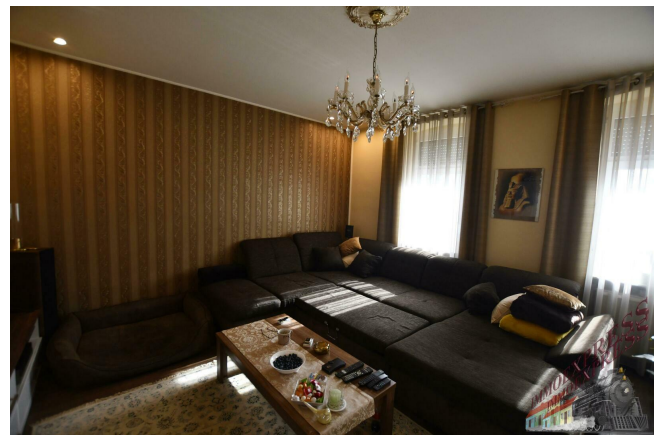


















## Objektbeschreibung

### **In bester Lage von Deutsch-Wagram steht dieses sanierte Haus zum Verkauf!**

Beim Umbau dieser 2 Wohneinheiten die zusammengelegt wurden, wurde an alles gedacht. Nur die Grundmauern sind stehen geblieben. Fast alles andere wurde getauscht, inkl. Fenster und Türen.

Alle Fenster haben ein Fliegengitter und Außenrollos.

Für diese Immobilie könnten Sie zur Gänze auf ein Auto verzichten, da alles was Sie brauchen in einem maximalen Fußmarsch von 5 Minuten zu erreichen ist, inkl. Kindergarten, Volksschule, Hauptschule, NMS und BORG.

Das Haus hat einen in den Garten ausgerichteten Zubau, welcher abgetrennt als zweite Wohnmöglichkeit nutzbar wäre/ist!

Beheizt wird mit Gas und Aufgrund der dicken Mauern ist es im Winter schnell warm und im Sommer bleibt es schön kühl!

**Teilkeller**, nur beim Haupthaus.

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

**EG:** Ein Gang der bis in den Garten führt, Vorraum, Abstellraum, WC, Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer welches zur Zeit als Büro genutzt wird, sowie ein Badezimmer. Der Dachboden ist zur Gänze roh, aber die Heizungs- und Stromleitungen wurden schon in den Dachboden gezogen um den Ausbau zu erleichtern.

**Zubau:** WC, Badezimmer/Waschküche, 2 Räume wovon einer das Schlafzimmer ist und der andere als begehbare Schrankraum genutzt. Vorher war es ein Wohnschlafzimmer und eine Wohnküche.

Ein eigener Ausgang in den Garten ist auch vorhanden.

Auch hier haben alle Fenster ein Fliegengitter und Außenrollos!

Der Garten ist fast uneinsehbar und wurde komplett neu angelegt.

Auch eine geräumige Gartenhütte samt Strom ist vorhanden!

Im Garten ist auch eine Zisterne, welche das Regenwasser des Zubaus auffängt. Diese könnte auch als Brunnen umfunktioniert werden!

Kaufpreis: 349.900,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

Nebenkosten:

Grunderwerbsteuer (Kauf) 3,5%

Provision: 3% vom Gesamtkaufpreis zzgl. USt.

Vertragserrichtungskosten durch Notar (welche in der Regel zwischen 1,5% und 2% des Kaufpreises liegen)

Für weitere Informationen oder Besichtigungen, wenden Sie sich bitte an Herrn Michael Kutschera unter 0676 711 57 18, oder per Mail an [m.kutschera@immo.express](mailto:m.kutschera@immo.express)

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Anschrift, der E-Mail Adresse und der Telefonnummer bearbeiten können.

(Alle Informationen basieren auf Angaben des Eigentümers und der erhaltenen Unterlagen).

Druckfehler vorbehalten.

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.