

## Exklusives Doppelhaus zum Verkauf in Deutsch Wagram



DW\_Bild (3)

**Objektnummer: O2100162164**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

fix

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

Diese exklusive Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf drei Etagen eine Gesamtwohnfläche von 180 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoß erwartet Sie eine großzügige Terrasse von 26 m<sup>2</sup>, ideal für gemütliche Abende im Freien.

Das 1. Obergeschoß verfügt über zwei Balkone (5 m<sup>2</sup> und 6 m<sup>2</sup>), während das 2. Obergeschoß mit drei Balkonen (2 x 3,3 m<sup>2</sup> und 4,65 m<sup>2</sup>) zusätzlichen Freiraum bietet.

Das ca. 200 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst eine Gartenfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>, perfekt für Gartenliebhaber und Familien. Zwei Autostellplätze, einer davon überdacht mit einem Carport, runden das Angebot ab.

Dank der modernen Luftwärmepumpe und der Fußbodenheizung genießen Sie ein angenehmes Wohnklima und sparen gleichzeitig Energiekosten.

### Wohnfläche:

- Erdgeschoß: 60 m<sup>2</sup>
  - 1. Obergeschoß: 60 m<sup>2</sup>
  - 1. Obergeschoß: 60 m<sup>2</sup>
- **Gesamtwohnfläche:** 180 m<sup>2</sup>

### Zusätzliche Flächen:

- Terrasse im Erdgeschoß: 26 m<sup>2</sup>
- Balkone im 1. Obergeschoß: 5 m<sup>2</sup> und 6 m<sup>2</sup>
- Balkone im 2. Obergeschoß: 2 x 3,3 m<sup>2</sup> und 4,65 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 200 m<sup>2</sup> **Gartenfläche:** ca. 80 m<sup>2</sup>

### Parkmöglichkeiten:

- 1 Autostellplatz ohne Überdachung
- 1 Autostellplatz mit Carport

### Ausstattung:

- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung

**Kaufpreis: 595.000,-- Euro belagsfertig**

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

Provision 3 % + 20 % UST

1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter - 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](mailto: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.