

**Mega Einfamilienhaus in Sackgasse in A-2232  
Deutsch-Wagram - Kaufpreis: EUR 579.000,- !!!**



Einfamilienhaus2

**Objektnummer: 6451/120**

**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	258,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	639,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	87,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 211,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,51
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



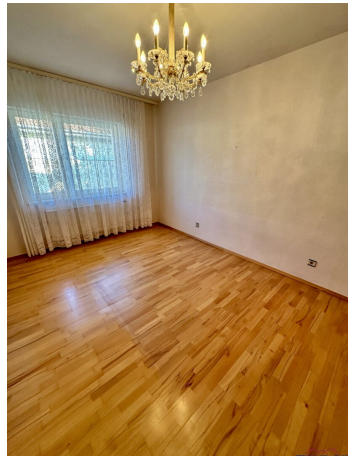
**Kristian ZIMMERMANN**

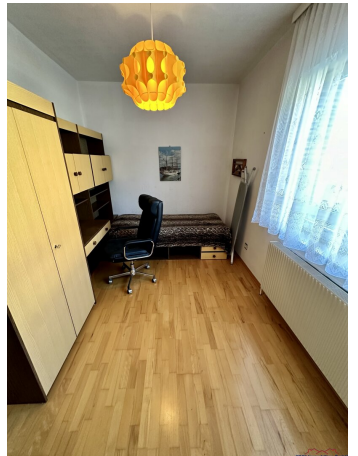






















# Objektbeschreibung

## Objektinformation:

Objekttyp: Einfamilienhaus auf Eigengrund

Baujahr: rund 1983

Bautyp: Neubau

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen: BW / 40 / o, k / 6,5 (= Bauland Wohngebiete / 40 % Bebauungsdichte / offene oder gekuppelte Bauweise / 6,5 m Bebauungshöhe)

Lage: absolute Grünruhelage in einer Sackgasse in A-2232 Deutsch-Wagram

Grundfläche: rund 1.002 m<sup>2</sup>

Baufläche: rund 363 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: rund 639 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: insgesamt rund 258,65 m<sup>2</sup> [Erdgeschoß: rund 171,50 m<sup>2</sup> sowie Keller- bzw. Untergeschoß: rund 87,15 m<sup>2</sup>; zuzüglich der überdachten Terrasse (rund 43,50 m<sup>2</sup>) sowie der Kfz-Doppelgarage (rund 42,60 m<sup>2</sup>)]

Zimmeranzahl: 6 (plus Nebenräume)

Anschlüsse: Gas, Strom, Wasser und Kanal sowie Telefon, Internet und Satellitenanlage

Heizung: Gaszentralheizung und Allesbrenner samt Warmwasserboiler (IDEAL-Standard)

Gesamtzustand: sehr gepflegt

Inventar: inklusive Teilmöblierung (samt der Einbauküche mit allen Elektrogeräten)

## **Objektbeschreibung:**

Mega Einfamilienhaus auf Eigengrund in absoluter Grünruhelage in einer Sackgasse in A-2232 Deutsch-Wagram zu verkaufen.

## **Ausstattung:**

Mega Einfamilienhaus mit Vollwärmeschutzfassade, doppelglasigen Kunststoffisolierglasfenstern mit Außenrollladen sowie Fliesen-, Parkett- und Linoleumböden.

Das vorhandene Inventar bzw. Teilmöblierung (inklusive Einbauküche mit Abwasch, Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler sowie Kühlschrank!) des Einfamilienhauses ist bereits ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Darüber hinaus verfügt die gegenständliche Immobilie über:

- Alarmanlage;
- Teilmöblierung (inklusive Einbauküche mit allen Elektrogeräten);
- großer uneinsehbarer Garten in absoluter Grünruhelage sowie schöner Vorgarten;
- große überdachte Terrasse (rund 43,50 m<sup>2</sup>);
- großes Schwimmbad (rund 4 m x 10 m) mit zwei Außenduschen;
- ausbaubarer Dachboden;
- großer Hobbyraum bzw. Partystüberl sowie Waschküche im Keller- bzw. Untergeschoss;
- Brunnenpumpe samt Schwimmbadtechnik sowie Wasserenthärtungsanlage;
- große Kfz-Doppelgarage (rund 42,60 m<sup>2</sup>) mit elektrischem Tor sowie weitere Kfz-Abstellmöglichkeiten vor der Kfz-Garage bzw. Liegenschaft.

## **Raumaufteilung:**

Erdgeschoss: 1 großer zentraler Vorraum samt Diele sowie Ausgang auf die überdachte Terrasse, 1 (Einbau-) Küche (mit allen Elektrogeräten), 1 Wohnzimmer samt Essplatz und erhöhter großer Galerie, 1 Hausflur, 1 Schlafzimmer, 3 Gäste- bzw. Kinderzimmer, 1 Bad (Badewanne, Dusche, Spiegelschrank, Waschtisch, Bidet und Toilette), 1 separate (Gäste-) Toilette sowie 1 Kfz-Doppelgarage.

Keller- bzw. Untergeschoss: 1 zentraler Vorraum, 1 Kellerraum, 1 Technikraum, 1 Heizraum samt Waschküche sowie 1 großer Hobbyraum bzw. Partystüberl.

**Lage:**

Das Einfamilienhaus auf Eigengrund liegt in absoluter Grünruhelage in einer Sackgasse in A-2232 Deutsch-Wagram.

Rasche Erreichbarkeit sämtlicher Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten, Schulen, etc.) mit unkomplizierter Bus- (520, 521, 522 und 554) sowie S-Bahnverbindung (Bahnhof Deutsch-Wagram).

Mit dem Auto ist man in rund 25 Minuten (25 Kilometer) in der Wiener Innenstadt.

**Energieausweis:**

HWB (Heizwärmebedarf): 211,8 (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr)

HWB-Energieklasse: F

fGEE (Gesamtenergieeffizienzfaktor): 2,51

fGEE-Energieklasse: E

**Sonstiges:**

Betriebskosten: monatlich rund EUR 100,00 (zuzüglich Energieverbrauch)!

Verfügbarkeit: ab der notariell beglaubigten Kaufvertragsunterfertigung!

**Kaufpreis (bestands- und geldlastenfrei): EUR 579.000,-- !!!**

Vermittlungsprovision (Allein- bzw. Exklusivvermittlung): 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.wvvgmbh.at](http://www.wvvgmbh.at) mit zahlreichen anderen Top-Immobilienobjekten!**

**WV Immobilen GmbH**

**beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung**

**Tuchlauben 11/2/13-14**

**A-1010 Wien**

**Telefon: [+43 / 1 / 533 26 19 - 0](tel:+43153326190)**

**Mobiltelefon: [+43 / 664 / 530 84 32](tel:+436645308432)**

**Telefax: [+43 / 1 / 535 39 55](tel:+4315353955)**

**Email: [immobilien@wvvgmbh.at](mailto:immobilien@wvvgmbh.at)**

**Internet: [www.wvvgmbh.at](http://www.wvvgmbh.at)**

**FB-Nummer: FN 91194 i**

**UID-Steuernummer: ATU69167929**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap