

**Stilvolles Eck-Reihenhaus mit gemütlichem Wintergarten  
in Deutsch Wagram – sofort einzugsbereit**



20241201\_114658

**Objektnummer: O2100163722**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Provision % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



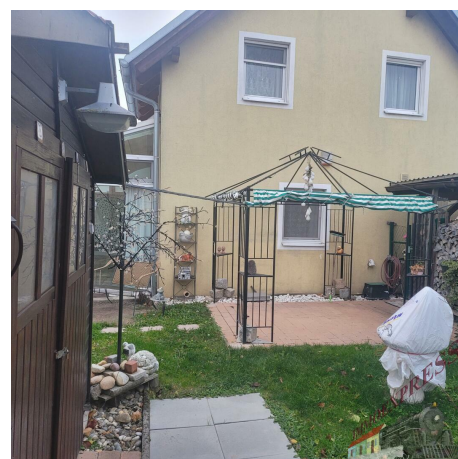
**Manuela Kebhart**

Immoexpress KG

Hämmerleg  
1100 Wien

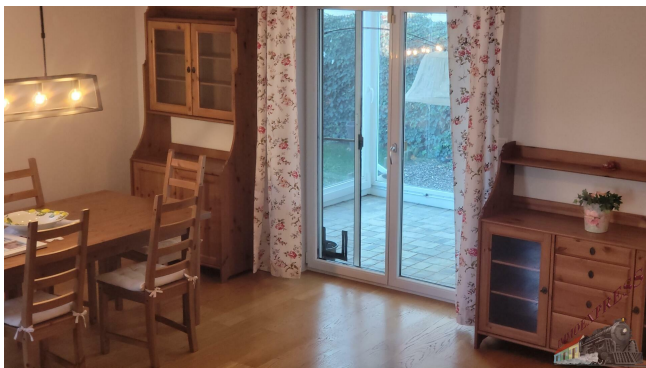
H +43 676 3  
F +43 (1) 6

Gerne steh  
Verfügung.





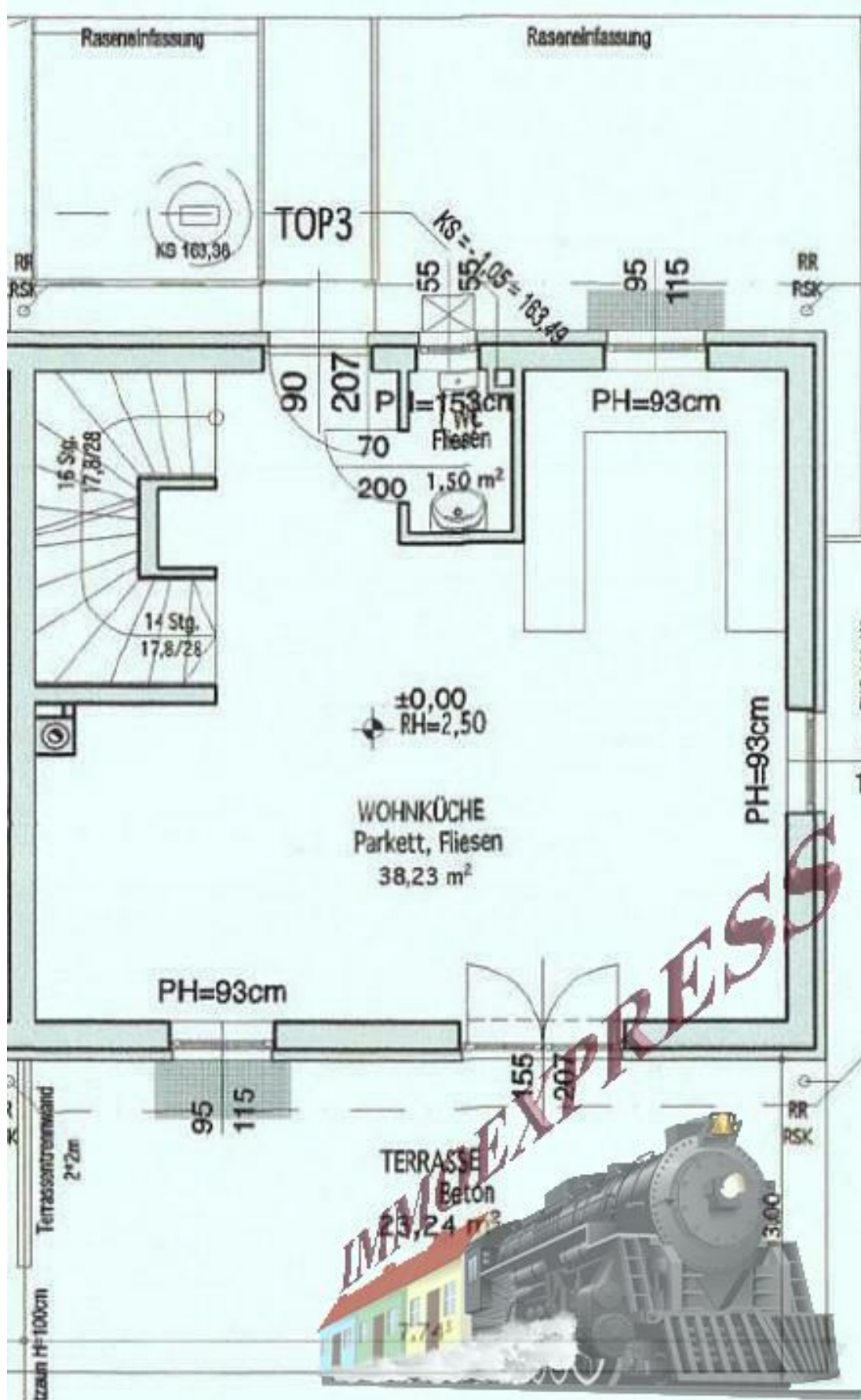


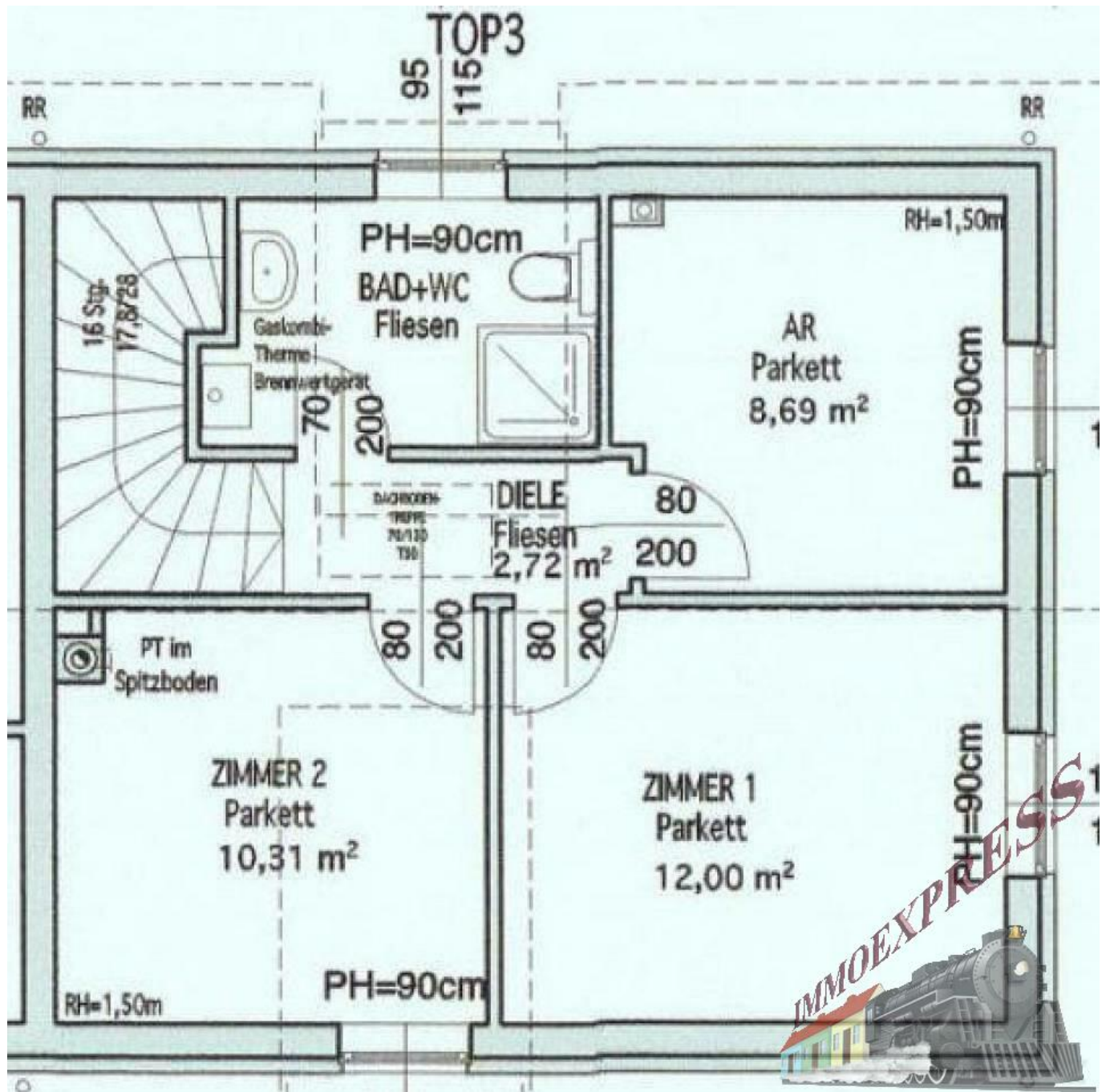






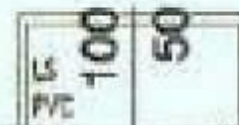




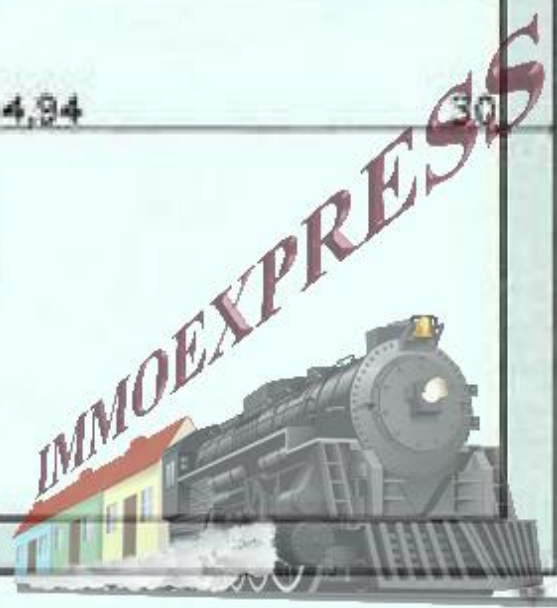
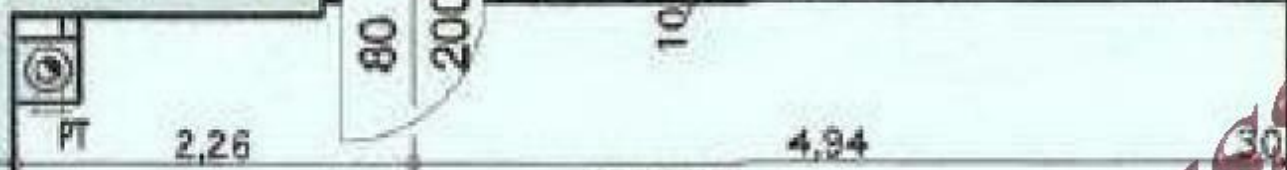
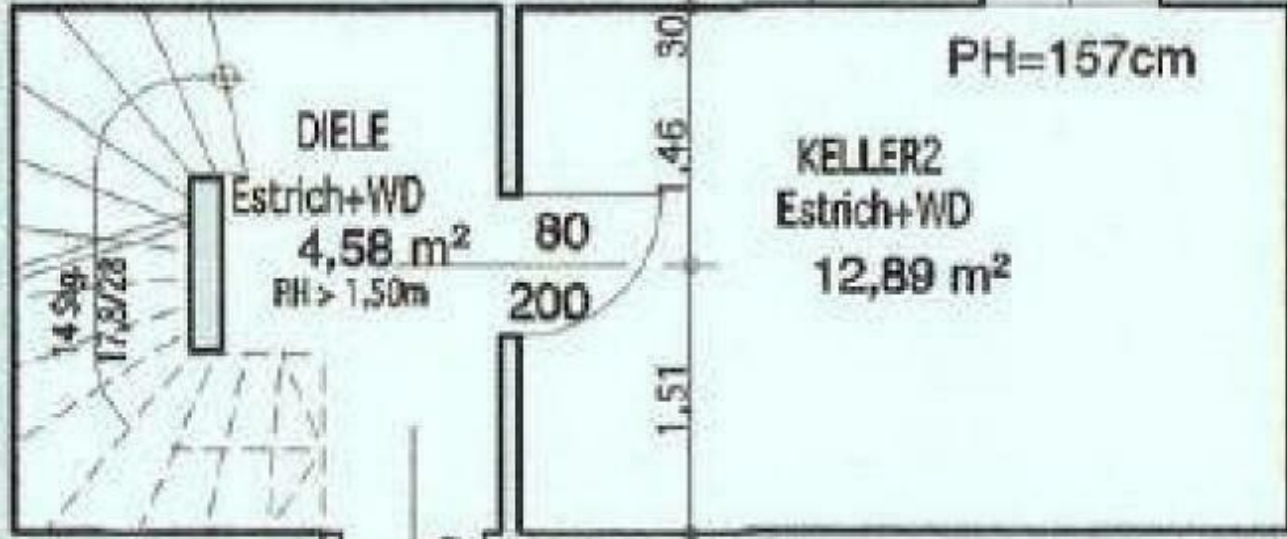


# TOP3

Außendämmung 5cm



RSK  
RRe100



Außendämmung 5cm

## Objektbeschreibung

### Stilvolles Eck-Reihenhaus mit gemütlichem Wintergarten in Deutsch Wagram – sofort einzugsbereit

Dieses Reihenhaus wird vollmöbliert mit hochwertigen, komfortablen im anglikanischen Stil angelehnten Möbel übergeben. Dieser Stil bewirkt eine gemütliche Atmosphäre, die sich durch das ganze Haus durchzieht.

- **Ausstattung:**
  - **Wohnbereich und Schlafzimmer:** Hochwertige Echtholzböden.
  - **Erdgeschoss:**
    - Offene Küche mit Essbereich,
    - Wohnzimmer mit gemütlichem Holzofen (inkl. Holzvorrat für 2 Heizperioden).
    - Beheizter Wintergarten.
    - WC
  - **Obergeschoss:**
    - 3 Zimmer.
    - Badezimmer mit WC.
  - **Keller:**
    - Voll verflies mit 2 praktischen Räumen.
  - **Garten:**
    - Pavillon und Gartenhütte
- **Zusätzliche Ausstattung:**
  - Alarmanlage
  - SAT- Anschluss in jedem Geschoss
  - Entkalkungsanlage.
  - Zwei Parkplätze.
- **Lage:** Zentrale Lage in Deutsch Wagram, nur 5 Minuten zu Fuß zur Schnellbahn.
- **Besonderheiten:** Sofortiger Einzug möglich, voll möbliert.

Ein ideales Zuhause für alle, die komfortables Wohnen in zentraler Lage suchen!

Kaufpreis € 449.000.-

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5% v. Kaufpreis

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% v. Kaufpreis

Kaufvertragserrichtung: 1,5% zzgl. 20% USt.

Provision: 3% zzgl. 20% USt.

Für die Richtigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Verkäufer und der Kommunalbehörde mitgeteilt.

Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Manuela Kebhart  
unter 0676/4328397  
oder per Mail: [m.kebhart@immo.express](mailto:m.kebhart@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.