PROVISIONSFREI! schlüsselfertig I Platz für die ganze Familie I Gärten + Terrassen I beheizter Keller I Wäscheschacht I zentrale Staubsaugeranlage

Objektnummer: 13765

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	166,00 m²
Nutzfläche:	212,23 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,43 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,85
Kaufpreis:	454.090,00 €
Kaufpreis / m²:	2.139,61 €

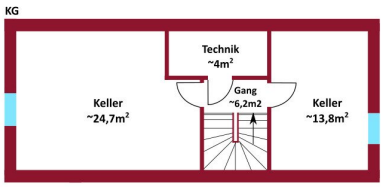
Provisionsangabe:

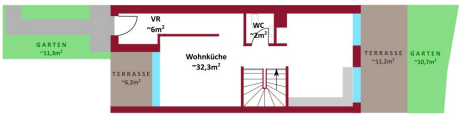
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

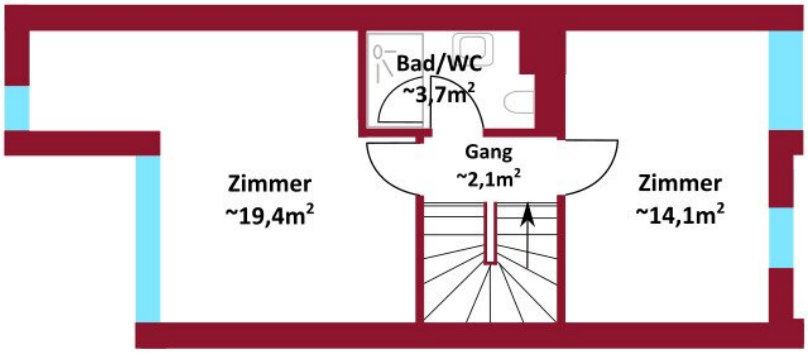
Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1

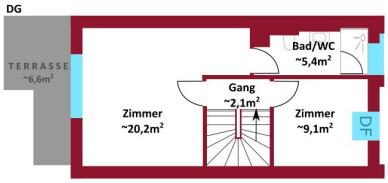

KG
Technik
~4m²
Gang
~6,2m2
Keller
~24,7m²
Keller
~13,8m²


VR
~6m²
WC
~2m²
GARTEN
~11,3m²
Wohnküche
~32,3m²
TERRASSE
~6,2m²
TERRASSE
~11,2m²
GARTEN
~10,7m²

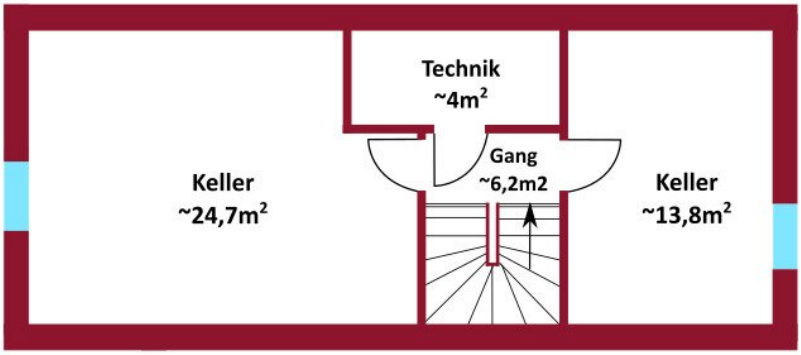
OG

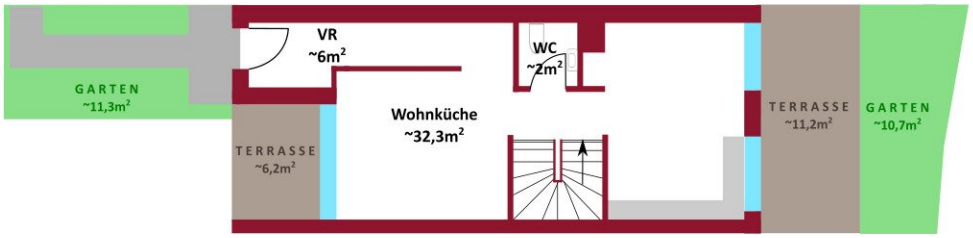

Bad/WC
~3,7m²
Gang
~2,1m²
Zimmer
~19,4m²
Zimmer
~14,1m²

DG

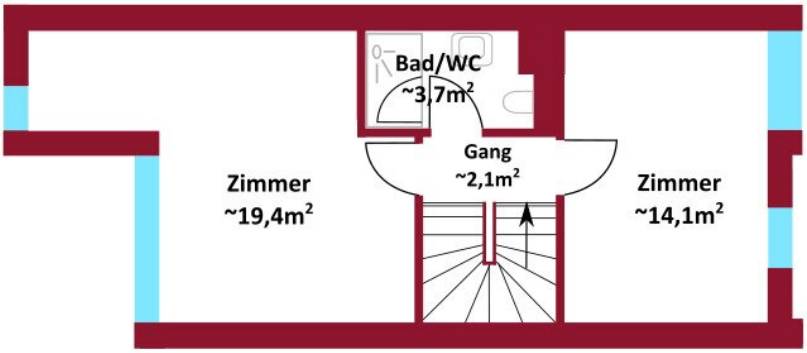

TERRASSE
~6,6m²
Bad/WC
~5,4m²
Gang
~2,1m²
Zimmer
~20,2m²
Zimmer
~9,1m²
DF

KG

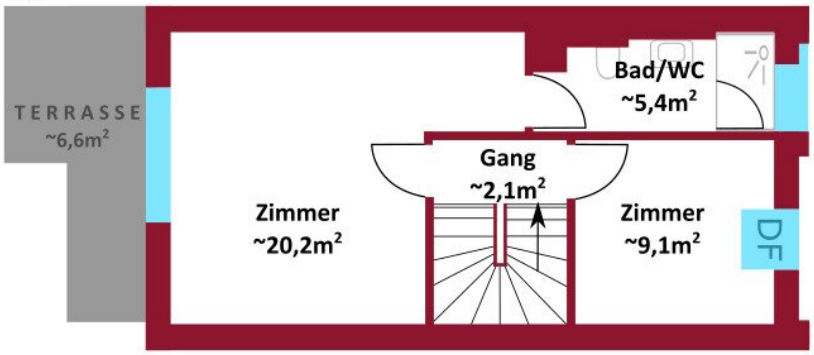



GARTEN
~11,3m²
VR
~6m²
WC
~2m²
Wohnküche
~32,3m²
TERRASSE
~6,2m²
TERRASSE
~11,2m²
GARTEN
~10,7m²

OG



DG


TERRASSE
~6,6m²
Bad/WC
~5,4m²
Gang
~2,1m²
Zimmer
~20,2m²
Zimmer
~9,1m²
DF

Objektbeschreibung

***** PROVISIONSFREI *****

Mit dem Fokus auf die Bedürfnisse des Menschen!

Ruhig gelegen, in einer ansprechenden Architektur und modernst ausgestattet präsentiert sich dieses **frisch fertiggestellte Neubauprojekt**, bestehend aus **3 Reihenhäusern**.

3 Reihenhäuser, die **Platz für die ganze Familie bieten**, denn jedes Haus verfügt über **3 Wohn-Geschosse sowie ein Kellergeschoss samt Tageslicht!**

Bodentiefe Fenster, gut geplante Grundrisse und **ruhige Gärten** sorgen für die richtige **Lebens- und Wohlfühlqualität!**

Die Highlights im Überblick:

- schlüsselfertiger Erstbezug
- 5 Zimmer
- Wohnflächen von ca. 166m²
- 2 KFZ-Stellplätze pro Haus
- beheizter fast 50m² großer Keller
- 3 Terrassen und 2 Gärten pro Haus
- Ziegelmassivbauweise
- Fußbodenheizung betrieben mittels Wärmepumpe

- Wäscheschacht
- zentrale Staubsaugeranlage
- 3-fach verglaste Fenster
- platzsparende Schiebetüren
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Echtholzparkettboden
- moderne Walk-In-Duschen

Die Einheiten im Überblick*:

Haus 1: 5 Zimmer, WFL: ca. 166 m², NFL: ca. 212 m², 454.090,-- Euro

Haus 2: 5 Zimmer, WFL: ca. 166 m², NFL: ca. 219 m² , 454.090,-- Euro

Haus 3: 5 Zimmer, WFL: ca. 166 m², NFL: ca. 216 m², VERKAUFT

Zusätzlich zum Kaufpreis der Häuser sind jeweils 2 KFZ-Stellplätze zum Preis von je 13.650,--€ zu erwerben.

*Bei den Preisen handelt es sich um **Anlegerpreise**!

Info: Bei den Fotos handelt es sich teilweise um Staging-Fotos.

Die Lage:

Aufgrund der **Nähe zu Wien (ca. 10 Autominuten)** und der **tollen öffentlichen Verkehrsanbindung sowie Infrastruktur zieht es immer mehr Menschen nach**

Deutsch-Wagram.

Das Neubauprojekt befindet sich in einer **ruhigen, kaum befahrenen Seitengasse.**

Aufgrund der **idealen Lage** sind **Geschäfte des täglichen Bedarfs** und auch ein **ansprechendes Gastronomieangebot zu Fuß erreichbar.**

Für **weitere Freizeitaktivitäten** sorgt der nur **wenige Autominuten entfernte Golfclub Bockfliess** sowie die **Schottergrube Großengersdorf.**

Durch die **im Nu erreichte B8** ist eine **schnelle Erreichbarkeit Wiens in nur wenigen Autominuten** gegeben.

Bahnhof Deutsch-Wagram: ca. 1,1km

Kindergarten ca. 600m

Volksschule ca. 1,7km

Mittelschule ca. 1,8km

Spar ca. 850m

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 **zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

???ANLEGER AUFGEPASST!

Haus TOP 1:

Bei diesem äußerst interessanten Eckreihenhaus handelt es sich um einen **attraktiven Anleger-Hit**, da diese Einheit bereits vermietet ist.

Auf einer **Wohnfläche von ca. 166 m²** und einer **Gesamtnutzfläche von ca. 212m²** erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

- 2 separate Räume mit Fenstern
- Technikraum

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Wohnküche mit leicht räumlich abgetrennter Küche und ausreichend Platz für einen Essbereich
- WC mit Handwaschbecken
- Ausgänge für beide Gärten

Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und WC

Dachgeschoss:

- Masterbedroom mit Ausgang auf die Terrasse
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und WC

Symbolfotos: Bei den Fotos handelt es sich teilweise um jene der spiegelverkehrten Einheit.

Kaufpreis*:

Der Kaufpreis beläuft sich auf **454.090,-- Euro**.

Kaufpreis KFZ-Stellplatz jeweils: **13.650,-- Euro**

*Bei den Preisen handelt es sich um **Anlegerpreise**!

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
U-Bahn <9.500m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap