

**Modernes 171m² Reihenhaus mit Luftwärmepumpe |
Ziegelmassiv-Bauweise | Gärten | beheizter Wohnkeller |
PKW-Stellplätze | Wäscheschacht | Staubsaugeranlage |
Terrasse | S-Bahn-Nähe | PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 7885/65

Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH

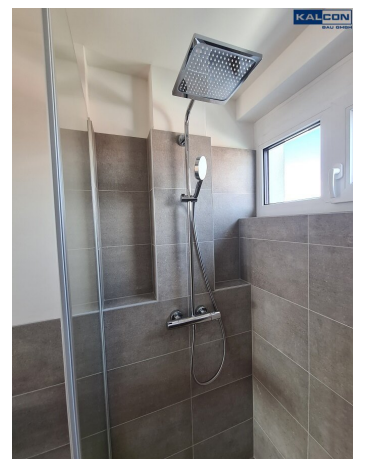
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arbeitergasse 2
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,87 m²
Nutzfläche:	222,11 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	32,81 m²
Keller:	49,82 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,22 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	2.000,00 €
Kaltmiete (netto)	1.681,82 €
Kaltmiete	1.831,82 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	168,18 €
Provisionsangabe:	

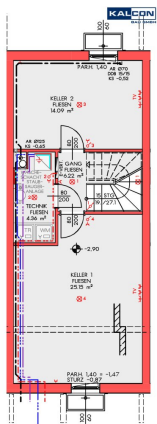
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





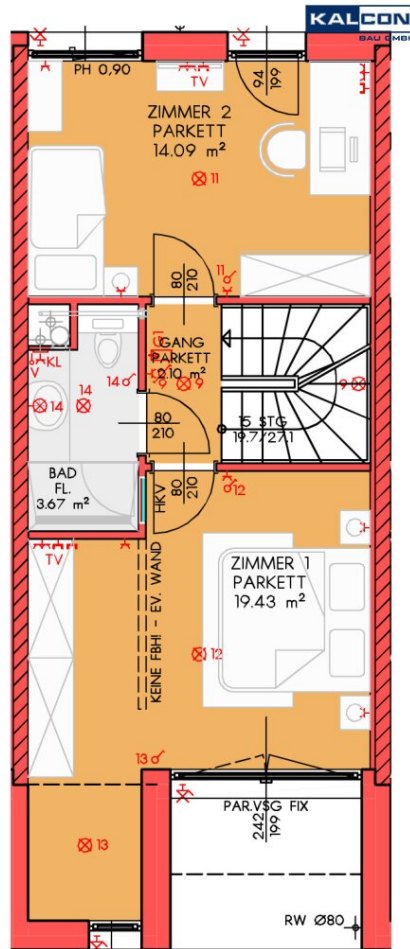




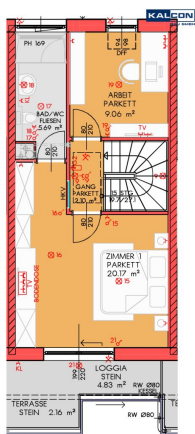
Kellergeschoss



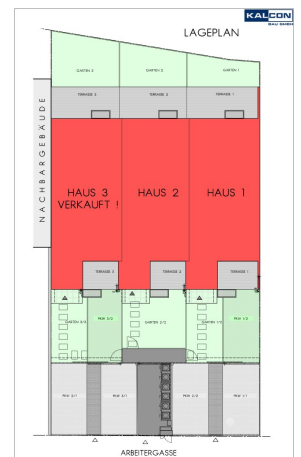
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Objektbeschreibung

In der Arbeitergasse 2 in Deutsch-Wagram wurden von der KALCON BAU GmbH **3 Reihenhäuser mit je rund 170m² Wohnfläche** errichtet.

Alle 3 Wohneinheiten in **Massivbauweise** wurden weitgehend gleich gestaltet und verfügen über **3 oberirdische Geschosse sowie 1 Kellergeschoss**. Ein Highlight ist das **sonnendurchflutete Obergeschoss mit einer großen Glasfront in südlicher Ausrichtung**. Jedes Geschoss verfügt über ein eigenes WC und im Ober- und Dachgeschoss über Bäder mit großzügigen Duschen. Von der Wohnküche aus gelangt man in alle **Eigengärten** die zum Relaxen und Chillen einladen.

Eine bis zur Hälfte überdachte Terrasse im Dachgeschoss, ein beheizter Wohnkeller, Terrassen auf beiden Seiten des Hauses sowie 2 PKW-Abstellplätze runden den Wohnraum ab. Zu den **Ausstattungs Highlights** zählen:

- **Wäscheschacht**
- **Staubsaugeranlage**
- **Ökologische Wärmepumpe**
- **Klimavorbereitungen inkl. aller Verrohrungen**
- **Echtholzparkettböden**
- **Feinsteinzeug-Fliesen**
- **moderne Massivholzstiege**

Das Grundstück liegt im **Zentrum von Deutsch-Wagram**. Eine **öffentliche Anbindung nach Wien** ist **durch** die in unmittelbarer Nähe liegende **Schnellbahn** sowie die in wenigen Autominuten gelegene **Autobahnanbindung** gegeben.

DIREKT VON IHREM BAUMEISTER!

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen das Team der KALCON BAU GmbH gerne unter immo@kalcon.at oder +43 1 505 75 26 zur Verfügung.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <625m

Apotheke <675m

Klinik <1.400m

Kinder & Schulen

Schule <1.600m

Kindergarten <475m

Nahversorgung

Supermarkt <700m

Bäckerei <4.875m

Einkaufszentrum <4.125m

Sonstige

Bank <575m

Geldautomat <575m

Post <550m

Polizei <850m

Verkehr

Bus <75m

Autobahnanschluss <4.225m

Bahnhof <950m

U-Bahn <9.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap