

**KNALLERPREIS * LEISTBAR WOHNEN für
GROSSFAMILIE im GRÜNEN * in Deutsch-Wagram**



Objektnummer: 140

**Eine Immobilie von Chalets & More Immobilien,
Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	260,00 m ²
Nutzfläche:	347,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	603,00 m ²
Keller:	75,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	788.000,00 €
Provisionsangabe:	

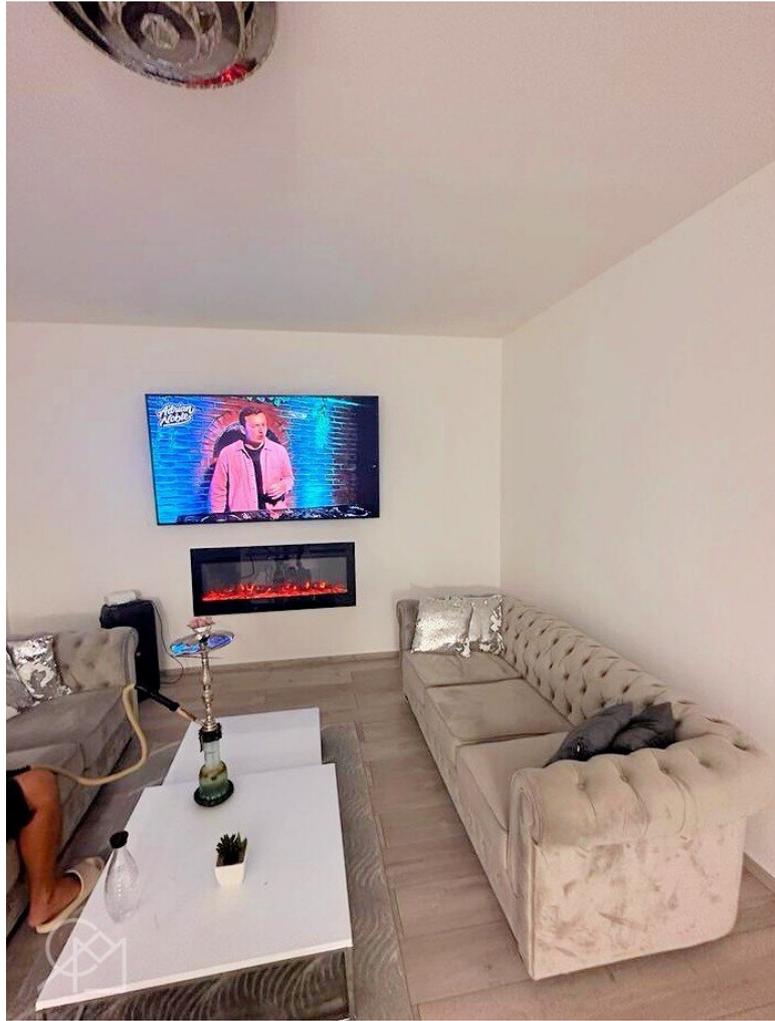
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kurt Mach



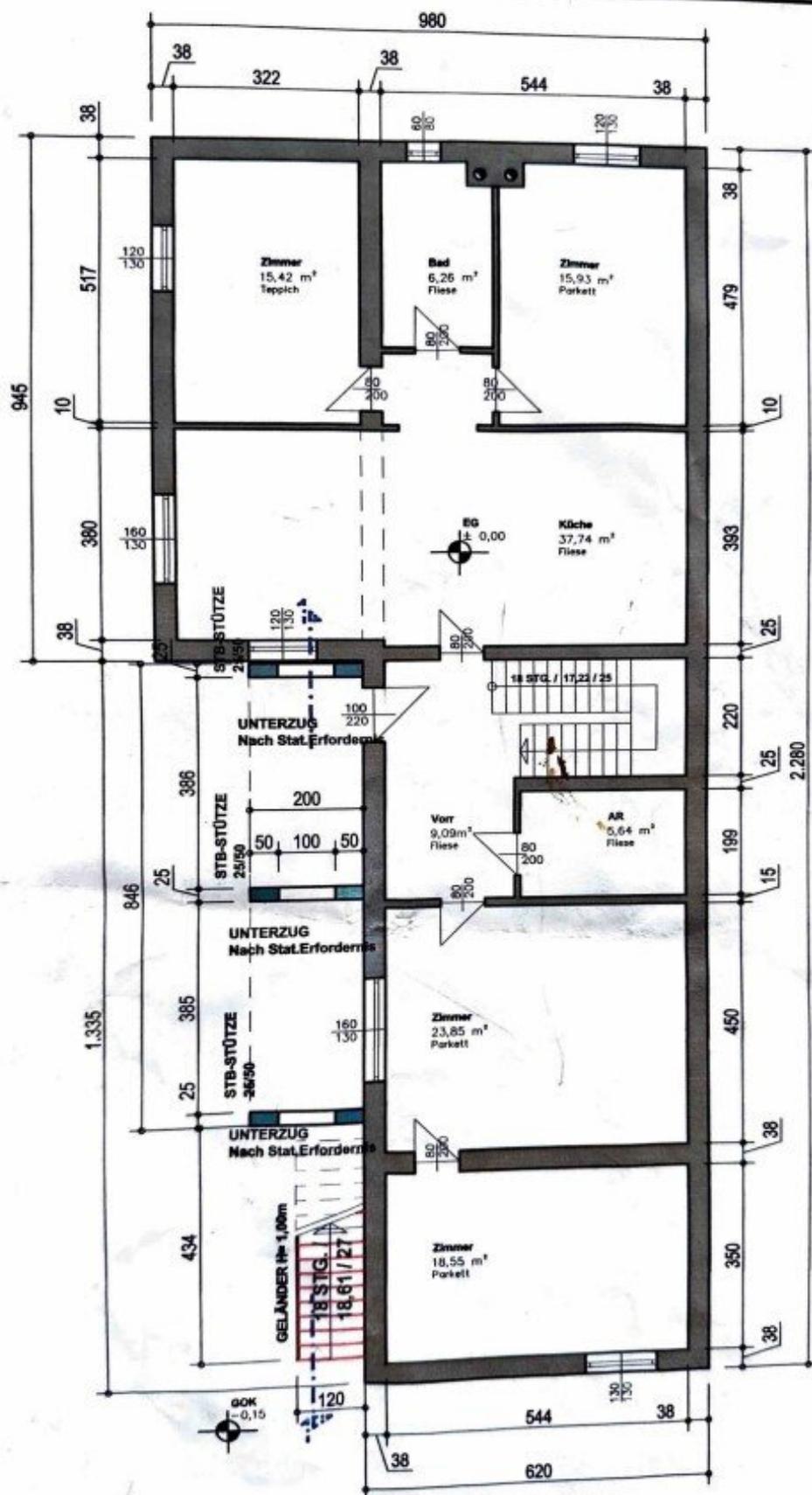




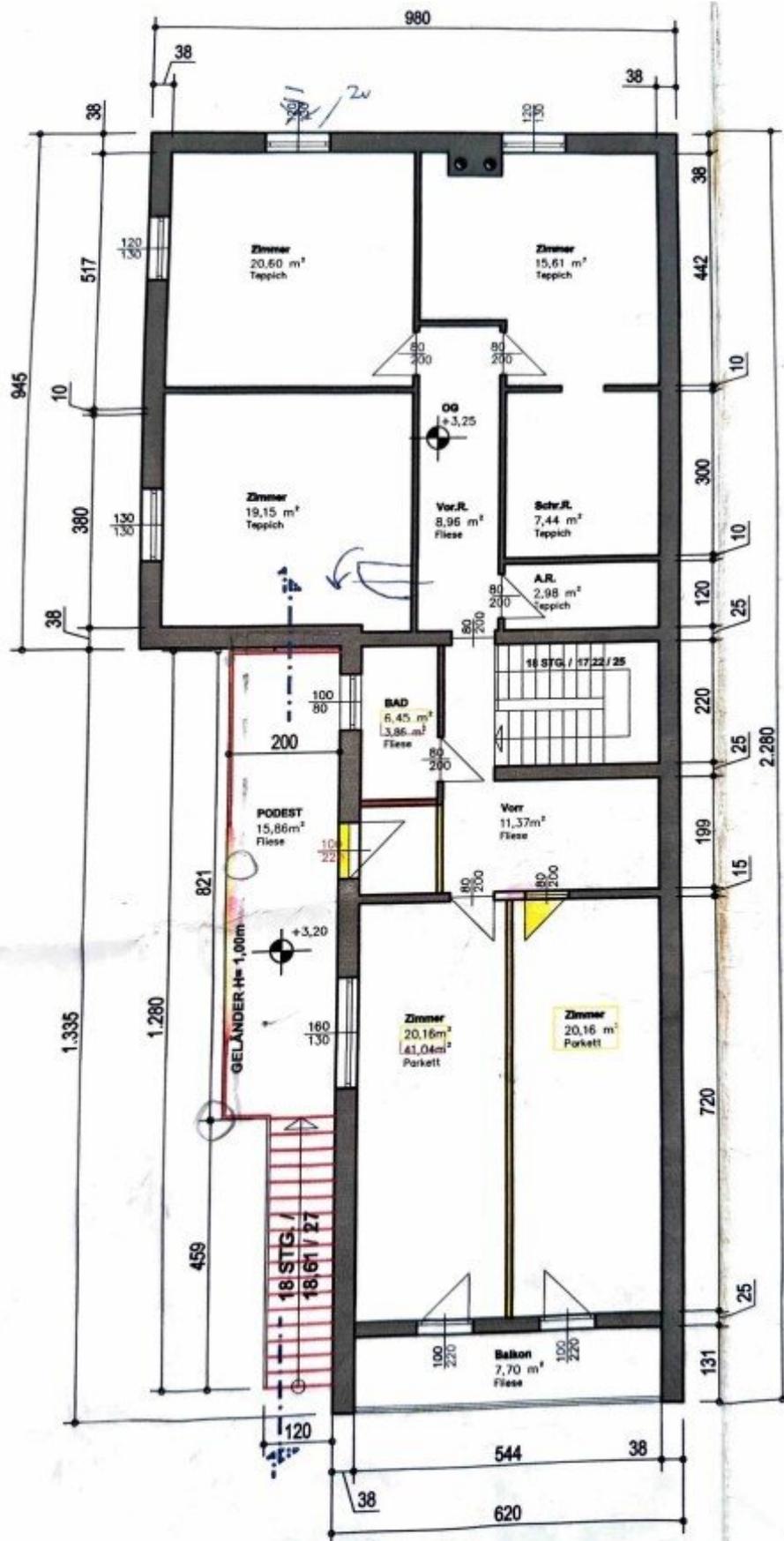






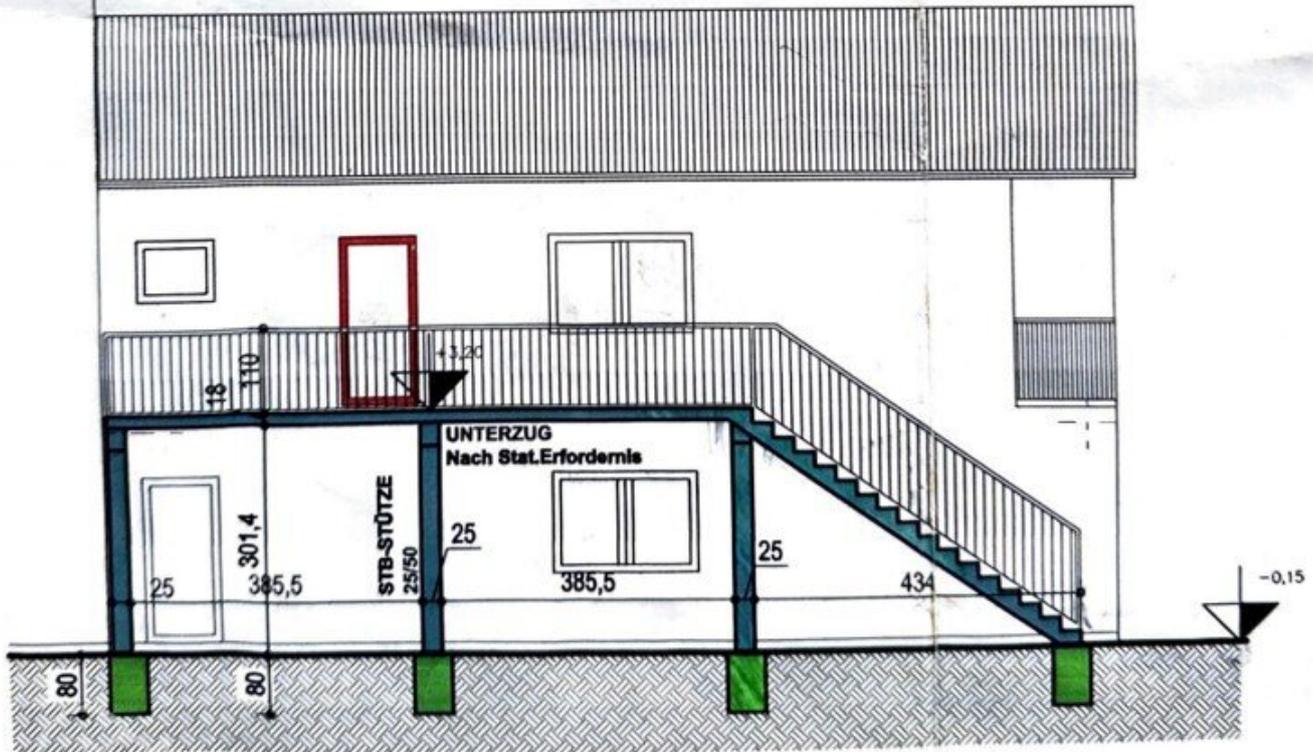


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

NORDANSICHT



SCHNITT 1-1

Objektbeschreibung

WOHN-IDYLLE im Zwei- oder Mehrfamilienhaus mit Terrasse, Garten, Gartenhaus und Pool im ruhig & grünen Ortsteil von Deutsch-Wagram - Nähe Wien!

Wohnraum für Familien auf 2 Etagen mit 10 Zimmer, 3 Badezimmer, 2 Wohnküchen, schönem Garten, voll ausgebautem Gartenhaus mit Küche, Außenpool, Keller mit Stauraum und Carport.

Dieses modern ausgestattete und eingerichtete Wohnhaus - 1967 erbaut, 2003 ausgebaut und **2020 saniert** - besticht mit seinem **heimeligen Charme** inmitten im Grünen. Ein **entzückendes beheizbares Gartenhäuschen mit zusätzlichen Wohnraum** befindet sich Im hinteren Gartenbereich und ist mit Küche, Bad/WC und Wohn-Schlafraum ausgestattet. Ein aufgestelltes **Außen-Pool** gleich daneben bietet Abkühlung und Spaß im Sommer für groß und klein!

Im diesem einmaligen Mehrfamilienhaus sind die Räume im Erdgeschoß als auch im Obergeschoß zentral von einem Vorraum begehbar. Die beiden Etagen sind getrennt erreichbar - das Erdgeschoß über einen seitlichen Eingang und in das Obergeschoß kommt man über eine Außenstiege zum wintergarten-ähnlich ausgebauten Podest-Eingang. Der Keller ist vom Erdgeschoß über eine Innentreppe erreichbar.

Das Haus ist mit 2 voll ausgestatteten offenen Küchen und 3 Bädern teilmöbliert und mit einem eingebauten Flatscreen und elektrischen Kamin vor einer gemütlichen Wohnzimmer-Loungegarnitur für Sie zum Einzug nach Vereinbarung bereit; weitere Möbel sind optional möglich zu übernehmen

Das moderne Ambiente birgt für Behaglichkeit und Gemütlichkeit. Von den Räumen im Obergeschoß und vom Balkon blicken Sie in den grünen Garten; eine große und offene Terrasse vor dem Haus ist mit einer Markise zu beschatten.

Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet viel Stauraum.

Der mit Rasen begrünte Garten beginnt links vom Haus und reicht bis hinten zum Gartenhaus. Das Haus ist seitlich bis zum Gartenhaus über Steinplatten erreichbar.

Das Carport mit 2 PKW-Stellplätzen befindet sich direkt beim Grundstückseingang vor dem Haus, weitere offene Stellplätze sind im hinteren Gartenbereich möglich.

Hinter dem Carport befindet sich ein kleiner Schuppen für Gartengeräte.

In der Stadt und doch am Land - modernes Ambiente trifft ländlichen Charme - perfekt zum Gleich-Einziehen!!!

Eckdaten

Grundstückfläche 854 m² (davon Baufläche 251, Gärten 603)

EG: ca. 133 m² mit 5 Zimmer + Küche, 2 Badezimmer mit WC

OG: ca. 133 m² mit 5 Zimmer + Küche, 1 Badezimmer mit WC

KG: 75,38 m² teilunterkellert (37,73 + 15,93 + 6,26 + 15,42 m²)

Ausstattung & Details

- Ruhiges Wohnhaus im Grünen
- Gemütliches Zwei- oder Mehrfamilienhaus
- Moderne Ausstattung
- Sehr guter Allgemeinzustand
- Bezug nach Vereinbarung
- Grundstück mit Terrasse und begrüntem Garten
- 10 Zimmer auf 2 Etagen; Balkon im OG
- 3 Bäder mit Fenster (Badewanne oder Dusche und WC, Waschmaschinenanschluss und Handtuch-Heizkörper)
- 2 offene neuwertige Einbauküchen mit allen E-Geräten jeweils im Esszimmer beider

Etagen

- Einbau Flatscreen Fernseher und Elektroamin in einem Wohnraum
- Keller mit Staufläche
- Entzückendes Gartenhäuschen mit 45 m² bewohnbar
(Küche, WC/Dusche, Heizung, Wohnschlafzimmer)
- Außen-Standpool 3,5 x 5,5 m
- Carport für 2 PKWs und weitere Stellplätze hinten
- Garten-Gerätehaus hinter dem Carport
- Gasanschluss; Warmwasser kombiniert mit Raumheizung
- Heizung mit Radiatoren und tlw. Fußbodenheizung
- Fenster mit Außenjalousien
- Schöner weißer Zaun straßenseitig
- Energieausweis vorhanden
- Gute Erreichbarkeit und Infrastruktur

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen und grünen Lage in einer Sackgasse im schönen Deutsch-Wagram, unmittelbar an der nordöstlichen Stadtgrenze Wiens. Die Stadtgemeinde Deutsch-Wagram liegt im Verwaltungsbezirk Gänserndorf in Niederösterreich, am Beginn des Marchfeldes, an der Nordbahn und nur 13 km nordöstlich von Wien.

Die nahe Umgebung besticht durch viele Grünflächen und einem umfangreichen Angebot an Freizeitaktivitäten: Golfclub Bockfliess, Reiterhof Aderklaa, CityCine Stadtkino Deutsch-Wagram, Bücherei & Spielothek, Eisenbahnmuseum, uvm. Für Sportliche: zwei Fußballplätze, ein Tennisclub mit über 6 Sandplätze und 2 Hallenplätzen, Kunsteisbahn und Nordwandkletterin in Wolkersdorf. Für Badenixen finden in der Umgebung Spaß im Sommerbad Wolkersdorf, Regionalbad und Inhalatorium in Gänserndorf, Parkbad Schönkirchen-Reyersdorf, Badeteich Seeschlacht, Waldbad und Hallenbad in Matzen.

Für Radfahrer bietet sich der Marchfeldkanalradweg mit 61,76 km an, eine Ausflugsradroute von Langenzersdorf über den Donauradweg bis Schloss Hof sowie eine Dampfross und Drahtesel-Familienradroute ausgehend von Stammersdorf.

Wanderlustige finden ausgedehnte Wanderwege über endlos weite Wiesen und Felder sowie Waldwege in über 192 ha Wald.

In der Nähe gelangen Sie mit dem Auto zum Einkaufszentrum G3 Shopping Resort Gerasdorf. Sehr gute Gastronomie verführt Sie im berühmten Marchfelderhof und in zahlreichen Heurige, Cafés uvm.

Schulen: Schulzentrum Deutsch-Wagram mit Volksschule, neue Mittelschule und Oberstufenrealgymnasium (BORG Deutsch-Wagram) mit den Schwerpunkten Instrumentalunterricht, Bildnerisches Gestalten und Werken oder Sport sowie die Musikschule MS Deutsch-Wagram.

Die Volkshochschule bietet regelmäßige Kurse an.

Eine gute Verkehrsanbindung sowie Infrastruktur ist gegeben. Öffentlich ca. 5 min Fußweg zur Bushaltestelle "Rohrergasse" der Linie 520 zum Deutsch-Wagram Bahnhof. Entfernung zum Flughafen 33 km, zur Autobahn 14 km. Deutsch-Wagram ist durch die B8 Angerner Straße mit Wien ebenso wie mit der Bezirkshauptstadt Gänserndorf verbunden. Auch die Nordbahn verbindet mit Wien und Gänserndorf. Im Ort gibt es mit dem Bahnhof Deutsch Wagram und der Haltestelle Helmahof zwei Bahnstationen. Es bestehen auf der S1 halbstündliche S-Bahn-Verbindungen nach Wien und Gänserndorf. Am Bahnhofsvorplatz halten Regionalbusse. Die Nordbahn Bahnlinie geht von Wien-Nord bis Bernhardsthal in NÖ und bis Břeclav (Tschechien).

LASSEN SIE IHREN WOHNTRAUM HIER WAHR WERDEN! Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantwortet werden können.

Allgemeines: Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers; für die Richtigkeit wird keine Gewähr geleistet. Das Anbot ist unverbindlich und freibleibend.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap