

**Gepflegtes, ruhiges 6-Z-Familienhaus mit Garage, Sauna,  
offener Kamin, Pool, .....**



**Objektnummer: 16734**

**Eine Immobilie von Valorous Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	390,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	789.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Brigitte Baumann-Piringer**

Valorous GmbH - Valorous Immobilien  
Schulhof 4/5c  
1010 Wien

T +4315321256

H +43650 87 219 84

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



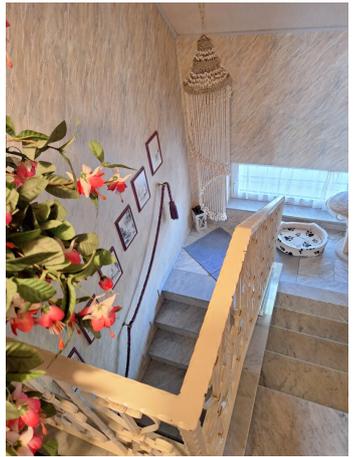
termin zur

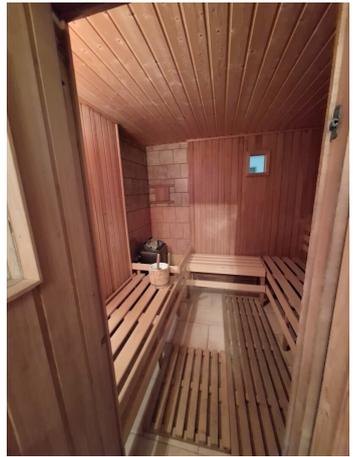


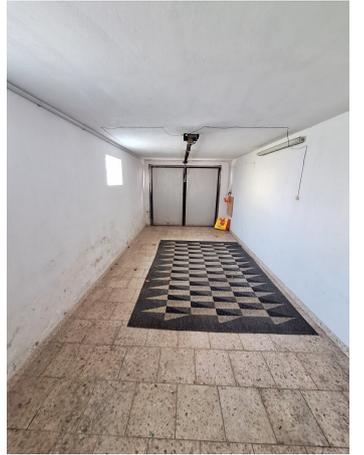


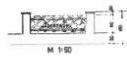






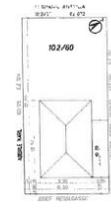
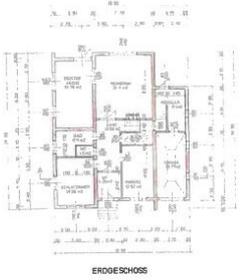






- ☐ STREIFEN
- ☐ ZIEGELMAUERWERK
- ☐ BEWEHRMAUERWERK
- ☐ SCHIFFSTREIFEN
- ☐ DÄMMSTREIFEN

GEWÖLBE  
VORWAHRE PLANE  
HÖHENLÄGE



**ENREICHPLAN M 1:100**

BEI DER BEWEHRUNG DES ERDGESCHOSSES  
HÖHENLÄGE DER STREIFEN UND TRÄGER ANZUG  
ALTERNATIV AUF DEN BAUBESCHREIBUNG NR. 10110. IN  
D. TAB. 10, BEZUGS- UND PLANHÖHENLÄGE

DER BAUBESCHREIBUNG  
UND BAUBESCHREIBUNG

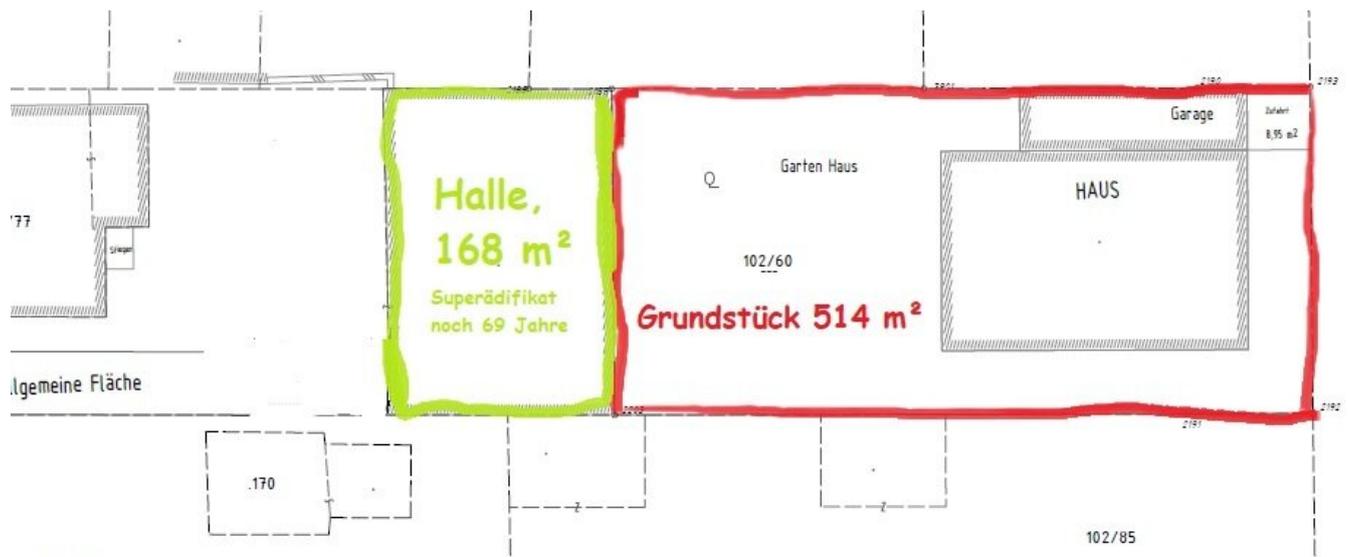
DER BAUFÖHRER  
UND PLANHÖHENLÄGE

DER BAUBESCHREIBUNG

VERZEICHNIS DER VERZEICHNIS

VERZEICHNIS DER VERZEICHNIS

VERZEICHNIS DER VERZEICHNIS



## Objektbeschreibung

**[www.valorous-immobilien.at](http://www.valorous-immobilien.at) - viele Objekte nur auf der Homepage!**

Großzügiges Familienhaus mit gepflegtem Garten, Pool, Sauna und Garage in ruhiger Lage!

Gepflegter Garten - uneinsehbare Platzerl fürs Sonnenbaden!

Erdgeschoß:

- Vorraum
- Küche mit allen Geräten
- Wohnzimmer mit offenem Kamin
- Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- Extra Toilette
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Fußbodenheizung

Obergeschoss:

- 2 große Schlafzimmer mit Klimageräten (2022)
- 2 begehbare Schränke

- Badezimmer mit Dusche und WC
- Fußbodenheizung
- Nebenräume

#### Keller:

- Fitnessraum
- Waschküche
- Bauernstüberl
- Sauna
- Heizraum
- Abstellraum
- Nebenräume
- ebenso beheizbar - Radiatoren
- Brennwertthermenheizung - Gas (2017)

#### Garage:

- ca. 30m<sup>2</sup> - für 1 PKW

- Abstellfläche

Dieses Familienhaus wurde laufend modernisiert und gärtnerisch zu einer Wohlfühloase gestaltet - Standup-Swimmingpool.

Dachboden: Blindboden mit Estrich - momentan Lagerfläche

Weiters besteht die Möglichkeit eine Halle in der Größe von 168m<sup>2</sup> als Superädifikat (ca. 68 Jahre) zu übernehmen - ideal fürs Grillen und Kochen bei schlechtem Wetter.

Diese Halle ist nicht im Kaufpreis inkludiert.

Die Anbindung an die Schnellbahn ist sehr gut - ebenso die Einkaufsmöglichkeiten.

Viele Bilder im Expose!

**Finanzierung! - Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie gerne - finden für Sie die passende Finanzierung! - unverbindlich!**

Für Fragen oder Besichtigungstermine stehe ich gerne zur Verfügung:

**Brigitte Baumann-Piringer, 0650/87 219 84**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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**

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

**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 <1.500m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap