

# **Mehrfamilienhaus in Deutsch-Wagram - 3 Minuten vom Bahnhof entfernt! 2 Wohneinheiten**



© real agency

Haus

**Objektnummer: 5660/7470**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	155,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	306,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 156,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.100,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Stolhofer**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22/02  
1010 Wien



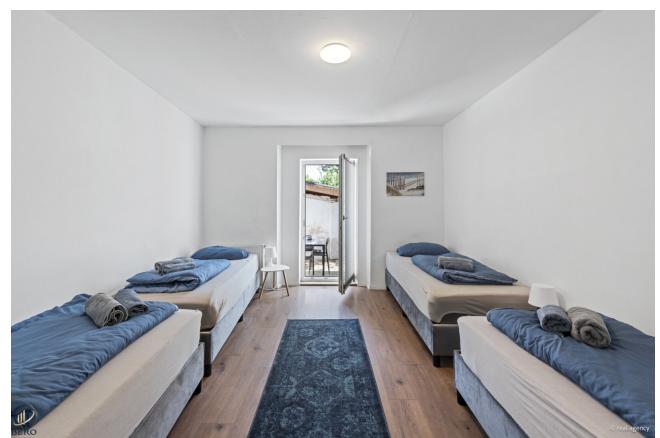


  
BERO  
IMMOBILIEN

© real agency

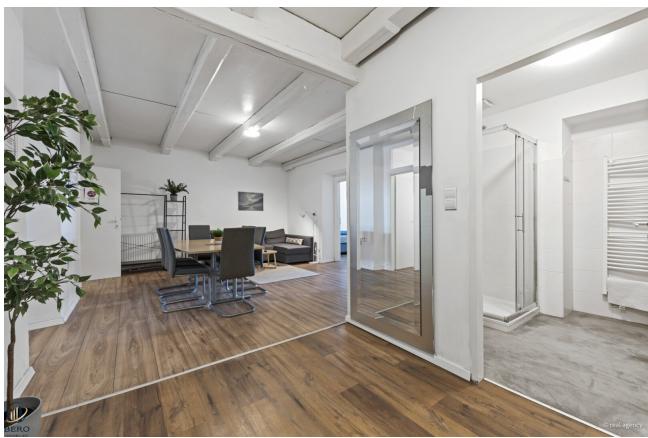


  
BERO



  
BERO

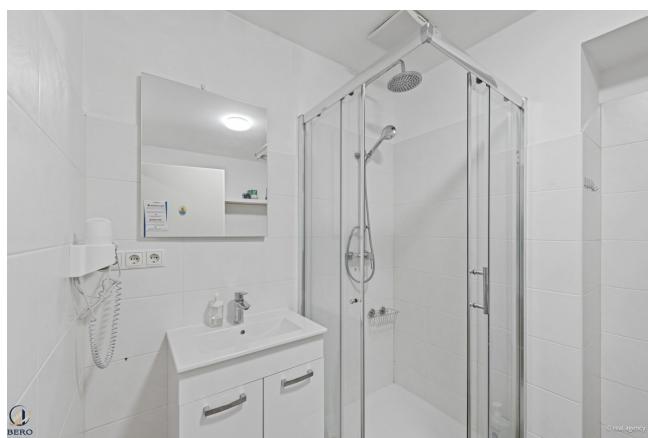
© real agency





 **BERO**  
IMMOBILIEN

© real agency



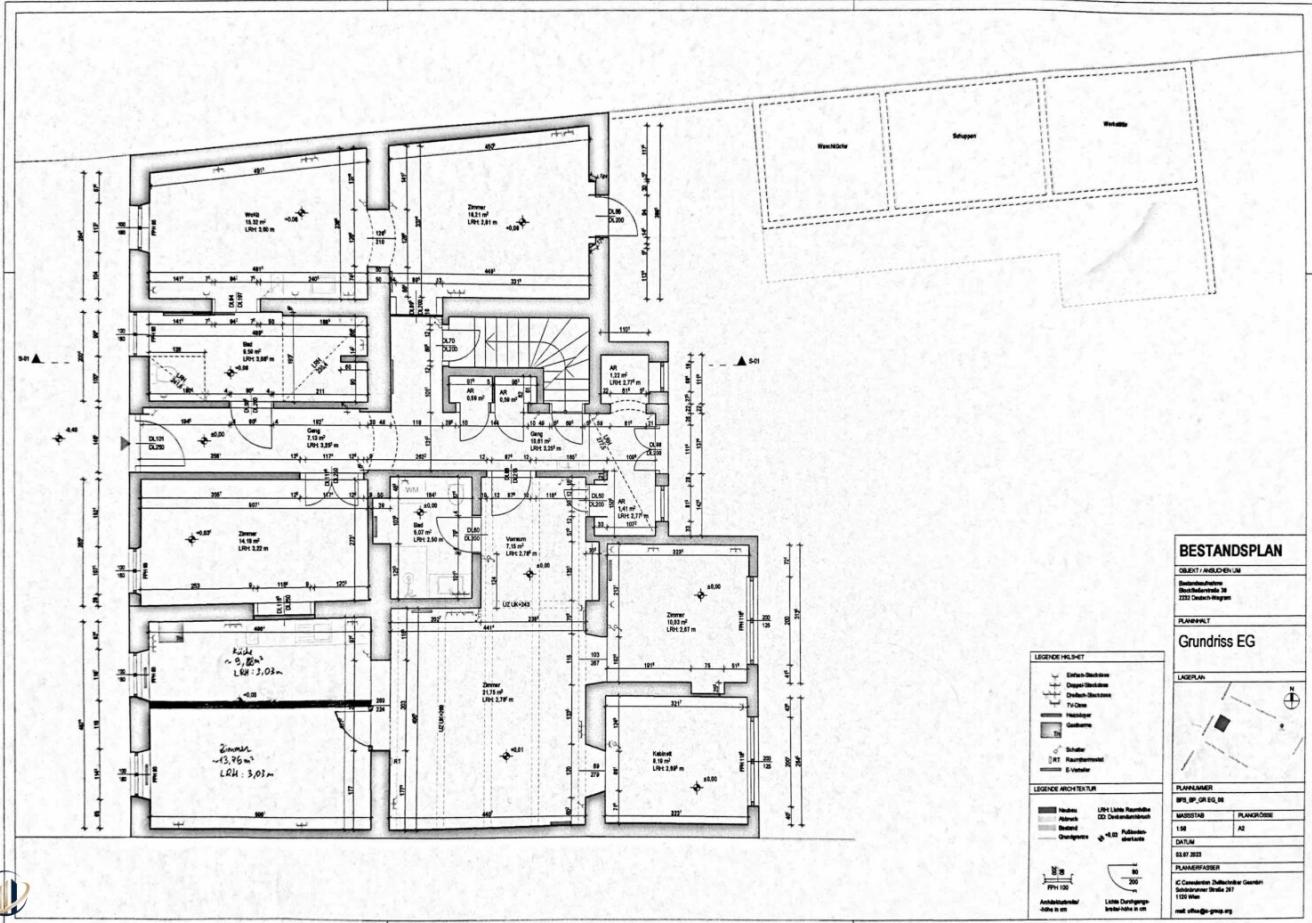
 **BERO**



 **BERO**

© real agency





# Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Deutsch-Wagram!

Die Lage könnte nicht besser sein: Optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (sowohl nach Wien als auch nach Gänserndorf). Von Deutsch-Wagram bis Wien-Leopoldau brauchen Sie rund 10 min., bis Wien-Mitte brauchen Sie rund 30 min. mit dem Zug. Mit dem **Auto** sind Sie in **10 min.** bei der **Stadtgrenze von Wien** (22. Bezirk) und in 30 min. im Zentrum von Wien, dies ist durch die direkte Anbindung an die S1 möglich.

Dieses Haus wurde ca. im Jahr 1900 erbaut, insgesamt haben Sie hier ein **Wohnfläche von rund 155 m<sup>2</sup>** auf einer Ebenen welche durch einen großen Garten abgerundet wird. Aktuell ist das Objekt in **2 Wohneinheiten** aufgeteilt. Ebenfalls ist ein separater Zubau vorhanden, welcher z.B. als Werkstatt verwendet werden kann. Insgesamt **7 Zimmer** sorgen für eine Vielfalt an Möglichkeiten.

## Fakten im Überblick

- **2 Wohneinheiten**
- **großzügige Freifläche**
- **Je Wohneinheit eine Küche und ein Badezimmer**
- mehrfachverglaste **Fenster**
- **2 Abstellplätze** inkludiert

## Wohneinheit 1

Die Wohneinheit 1 hat rund 42 m<sup>2</sup> mit 2 Zimmern. Eine Einbauküche und ein eigenes Badezimmer ist in der Wohneinheit vorhanden. Am Gang ist ein AR, welcher für diese Wohneinheit verwendet werden kann.

## Wohneinheit 2

Die Wohneinheit 2 hat rund 94 m<sup>2</sup> und insgesamt 5 Zimmer. Eine Einbauküche und ein

eigenes Badezimmer ist in der Wohneinheit vorhanden. Am Gang ist ein AR, welcher für diese Wohneinheit verwendet werden kann.

Beim Bahnhof ist ebenfalls eine Bushaltestelle, mit dem Bus gelangen Sie in rund 20 min. zur U1-Station Aderklaa (Wien) sowie ins City Gate (Einkaufszentrum).

3 Autominuten entfernt befindet sich ein Einkaufszentrum, in diesem finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten wie einen Hofer, einen Billa Plus, einen Lidl, einen Bipa, einen DM und eine Apotheke vor. Ebenso ist der Hauptplatz von Deutsch-Wagram mit einigen Cafés und Geschäften des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Mit dem Auto sind Sie ebenfalls in 15 min. im G3 (Shoppingcenter) sowie im Gewerbepark Stadlau.

Weiters finden Sie auch ein Schulzentrum in Deutsch-Wagram vor. Dort befindet sich eine VS, eine NMS und ein BORG. Für den Schulweg steht ein eigener Bus zur Verfügung.

Ebenfalls befinden sich 2 Kindergärten in der Nähe des Hauses. Genießen Sie die Nähe zur Natur und die Vorteile einer Stadt. Ausgedehnte Wanderwege, die über Wiesen und durch Wälder führen, erfreuen nicht nur die Seele, sondern auch ihre Gesundheit. Dank der Nähe zum modernen Bahnhof gelangen Sie in 6-7 min. zur U1 Wien Leopoldau und in 28 min. ins Wiener Stadtzentrum.

Gerne stehe ich Ihnen für **weitere Informationen** und einen **Besichtigungstermin** zur Verfügung.

## **Finanzierungsunterstützung**

Um Sie hier bestmöglich zu unterstützen haben wir einige Finanzierungspartner an der Hand, mit denen wir schon sehr gute Erfahrungen gemacht haben. Wir legen unseren Kunden immer nahe, sich die Möglichkeit einer unabhängigen Finanzierungsberatung nicht entgehen zu lassen.

Eine beispielhafte Aufstellung\* der Raten finden sie anbei:

<b>Finanzierungsbetrag</b>	<b>Zinssatz</b>	<b>mtl. Belastung – Laufzeit 35 Jahre</b>

€ 300.000,-	2,99%	~ € 1.200,-
€ 400.000,-	2,99%	~ € 1.600,-
€ 500.000,-	2,99%	~ € 2.000,-
€ 600.000,-	2,99%	~ € 2.400,-

\*Voraussetzung sind vorhandene Eigenmittel i.H.v. zumindest 20% des Kaufpreises inkl. Nebenkosten und Hauptwohnsitzmeldung an der Liegenschaft. Die Berechnung ist mit einem Zinssatz von 2,99%. Jeder Kreditfall ist gesondert zu betrachten, die angeführte Berechnung ist beispielhaft.

Ich freue mich auf Ihren Anruf.

### Weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben haben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Die auf den Fotos zu sehenden Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <9.000m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <9.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap