

## **Einfamilienhaus in idyllischer Lage - Kaufen statt Bauen!**



**Objektnummer: 6547/3915**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	105,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Dassler**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld











Beispiel Wohnzimmer Erdgeschoss



Beispiel Wohnzimmer Erdgeschoss



Beispiel Wohnzimmer Erdgeschoss





Beispiel Wohn-Essbereich Erdgeschoss



Beispiel Küche Erdgeschoss



Beispiel Küche Erdgeschoss



Beispiel Technikraum Erdgeschoss



Beispiel Aufgang von Erdgeschoss ins 1. Obergeschoss



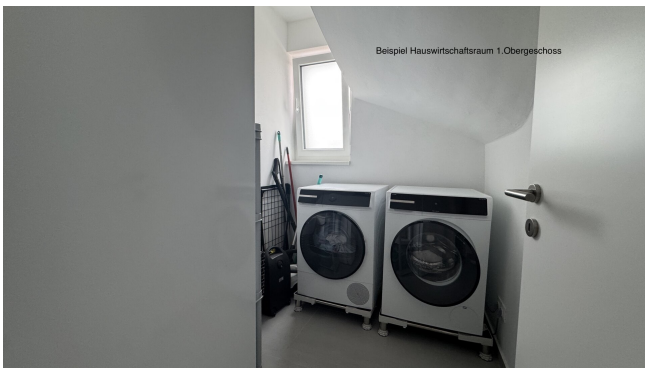
Beispiel Badezimmer 1. Obergeschoss



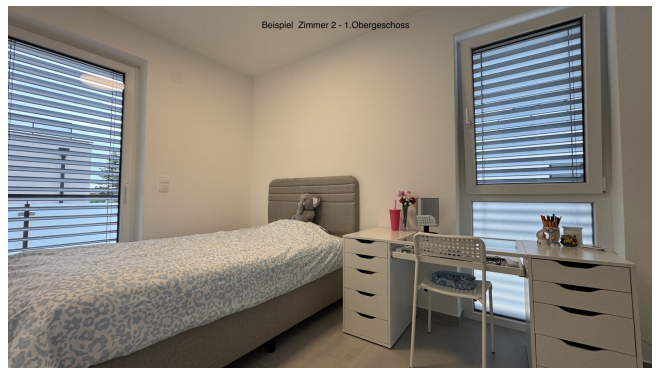
Beispiel Zimmer 3 - 1.Obergeschoss



Beispiel Hauswirtschaftsraum 1.Obergeschoss



Beispiel Zimmer 2 - 1.Obergeschoss





Beispiel Stiegenaufgang vom 1. Obergeschoss ins 2. Obergeschoss



Beispiel Terrasse 2. Obergeschoss

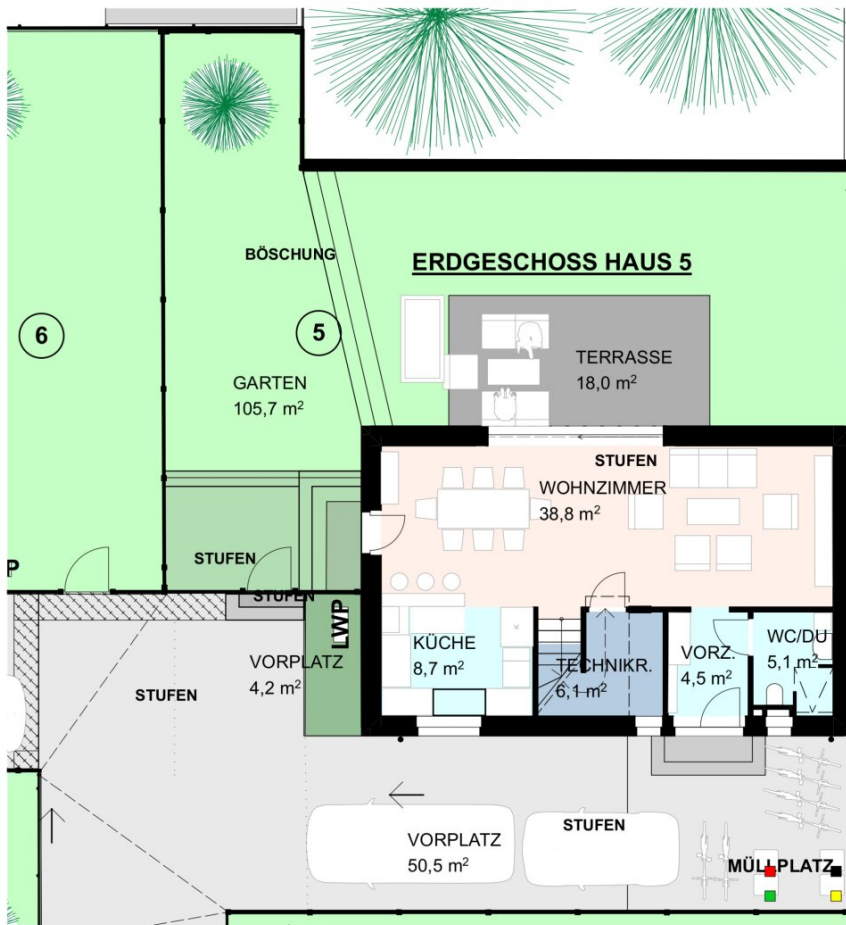


Beispiel Terrasse 2. Obergeschoss









## EINFAMILIENWOHNHAUS

2 2 3 2 DEUTSCH - WAGRAM,

16

HEIZUNG: FUSSBODENHEIZUNG  
MIT LUFTWÄRMEPUMPE

STROM: VORBEREITUNG FÜR  
PHOTOVOLTAIKANLAGE  
MIT SPEICHER

### HAUS 5:

**EIGENGRUND:** 240,67 qm

1/6 Grundanteil 33,43 qm  
von Zufahrt 200,6 qm

### Bebaute Fläche:

Erdgeschoss	80,27 qm
Obergeschoss	80,27 qm
Dachgeschoss	51,12 qm
<b>211,66 qm</b>	

### Wohnnutzfläche:

Erdgeschoss	62,80 qm
Obergeschoss	56,50 qm
Dachgeschoss	32,20 qm
<b>151,50 qm</b>	

DACHTERRASSE	12,20 qm
BALKON	13,80 qm
TERRASSE	18,00 qm
GARTENFLÄCHE	105,72 qm
ABSTELL/VORPLATZ	50,48 qm
BEET	4,20 qm



MAßE DÜRFEN NICHT FÜR DIE EINRICHTUNGSBESTELLUNG VERWENDET  
WERDEN. EINRICHTUNG NICHT BESTAND DES HAUSES.  
ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH

GERASDORF, 20.10.2024

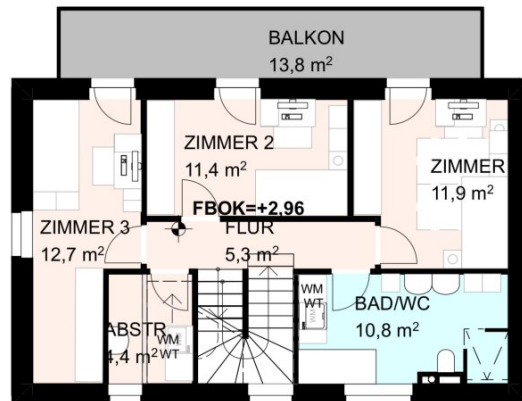
# EINFAMILIENWOHNHAUS

2 2 3 2 DEUTSCH - WAGRAM,

HEIZUNG: FUSSBODENHEIZUNG  
MIT LUFTWÄRMEPUMPE

STROM: VORBEREITUNG FÜR  
PHOTOVOLTAIKANLAGE  
MIT SPEICHER

## OBERGESCHOSS HAUS 1



## HAUS 1 / 3 / 5

### OBERGESCHOSS

bebaute Fläche 80,27qm  
Wohnnutzfläche 56,50 qm

bestehend aus:

ZIMMER 1	11,90qm
ZIMMER 2	11,40qm
ZIMMER 3	12,70qm
BAD/WC	10,80qm
FLUR	5,30qm
ABSTELLR.	4,40qm

BALKON 13,80qm



MAßE DÜRFEN NICHT FÜR DIE EINRICHTUNGSBESTELLUNG VERWENDET  
WERDEN. EINRICHTUNG NICHT BESTAND DES HAUSES.  
ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH

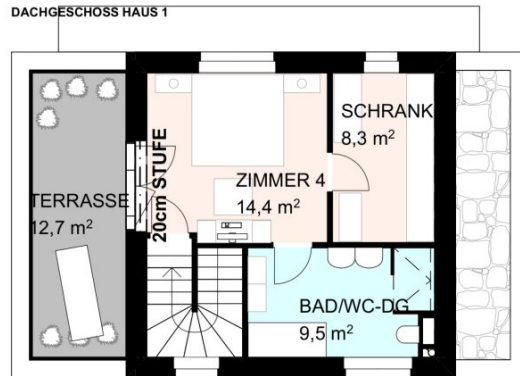
GERASDORF, 20.10.2024

## EINFAMILIENWOHNHAUS

2 2 3 2 DEUTSCH - WAGRAM,

HEIZUNG: FUSSBODENHEIZUNG  
MIT LUFTWÄRMEPUMPE

STROM: VORBEREITUNG FÜR  
PHOTOVOLTAIKANLAGE  
MIT SPEICHER



### HAUS 1 / 3 / 5

#### DACHGESCHOSS

bebaute Fläche 51,12 qm  
Wohnnutzfläche 32,20 qm

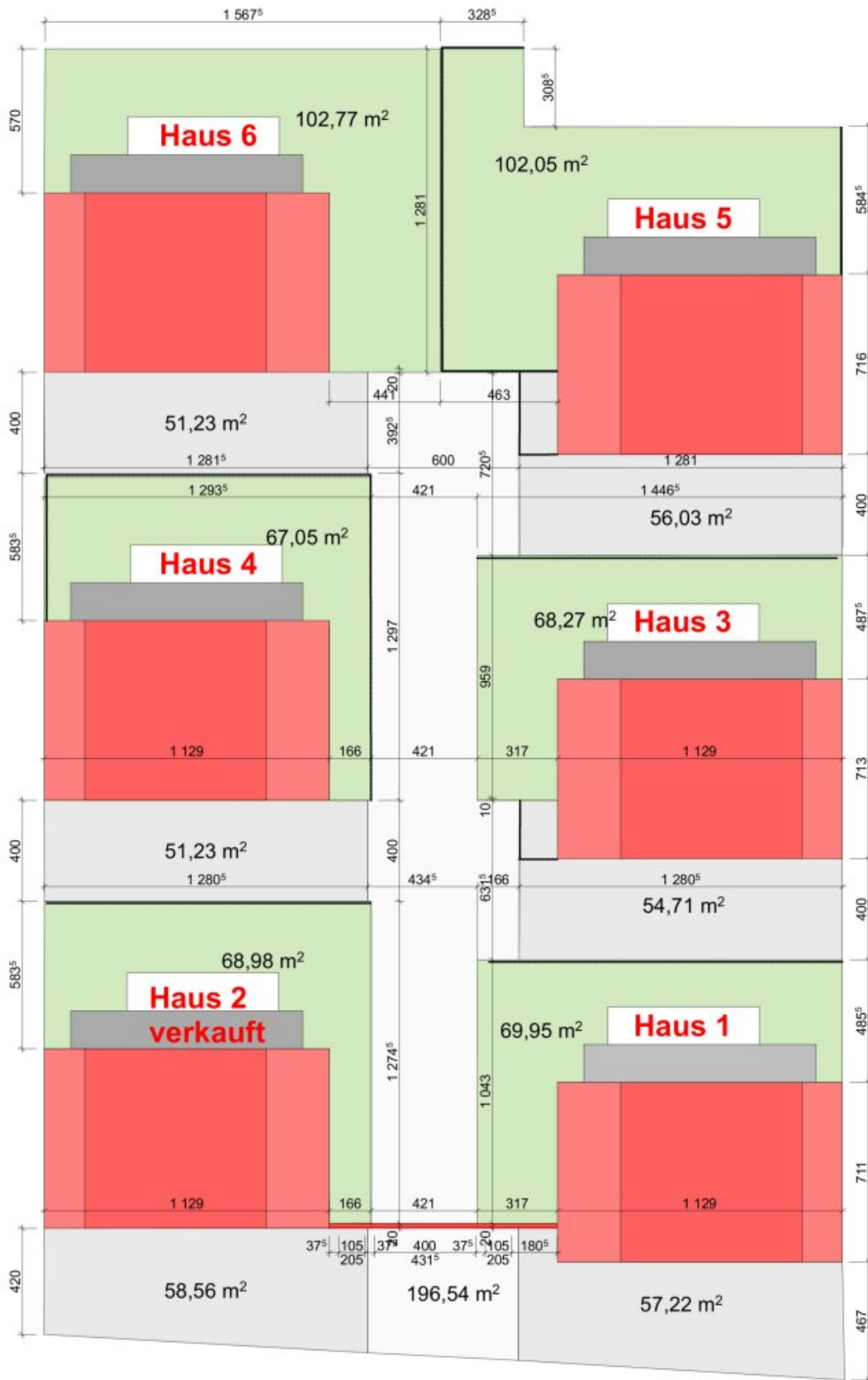
bestehend aus:  
ZIMMER 4 14,40 qm  
SCHRANKRAUM 8,30 qm  
BAD/WC 9,50 qm

TERRASSE 12,70 qm



MAßE DÜRFEN NICHT FÜR DIE EINRICHTUNGSBESTELLUNG VERWENDET  
WERDEN. EINRICHTUNG NICHT BESTAND DES HAUSES.  
ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH

GERASDORF, 20.10.2024



# Objektbeschreibung

Die Kurzinformationen für eilige Leser:

- **Erstbezug in erstklassiger Gegend - einmalige Infrastruktur**
- **sehr hochwertige Ausführung**
- **TOP Preis-/Leistungsverhältnis**
- **Eigengarten, Terrasse und viele weitere Extras die das Herz höher schlagen lassen**
- **2 PKW Stellplätze**
- **Einmalige Raumaufteilung**
- **Ziegel-Mauerwerk**
- **Belagsfertiger Zustand**
- **Wohnfläche mit großzügigen 152m<sup>2</sup>**
- **optional Schlüsselfertiger-Zustand**
- **PV Vorbereitung + Klimavorbereitung**
- **Neuerster Stand der Technik**
- **Video in den Anhängen**

## **Die Ausführliche Beschreibung:**

**Zur Vermarktung gelangen 6 Einfamilienhäuser im beliebten Deutsch-Wagram.**

**Wer die Nähe zur Großstadt möchte, aber trotzdem Ruhe und Abstand zum hektischen Alltag sucht, ist hier genau richtig!**

In 2232 Deutsch Wagram werden im Zuge eines **neuen Bauprojekts 6 exklusive Einfamilienhäuser** gebaut, die in einer Wohngegend mit **schönen Einfamilienhäusern** und **toller Infrastruktur** ein **optimales Zuhause** für Sie und Ihre Familie bieten!

**Jedes** der Häuser bietet **ausreichend Platz**, ein **Höchstmaß an Gemütlichkeit kombiniert mit modernem Design** sowie schöne **Außenflächen mit Platz** zum Spielen oder Entspannen!

**Alle Häuser** wurden mit viel **Liebe zum Detail** und hinsichtlich ihrer Räumlichkeiten **optimal geplant**. Ein **offener Wohn- und Essbereich, große Fenster, Fußbodenheizung sowie Balkone und Terrassen** garantieren Ihnen einen **Wohnkomfort mit absoluter Wohlfühlgarantie**.

## **Die Häuser:**

Haus 1: VERKAUFT

Haus 2: **!VERKAUFT!**

Haus 3: 152m<sup>2</sup> Wohnfläche, 70,2m<sup>2</sup> Garten, 18m<sup>2</sup> Terrasse

Kaufpreis: 549.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

Haus 4: 152m<sup>2</sup> Wohnfläche, 69,32m<sup>2</sup> Garten, 18m<sup>2</sup> Terrasse

Kaufpreis: 549.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

Haus 5: 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 105,7m<sup>2</sup> Garten, 18m<sup>2</sup> Terrasse

Kaufpreis: 599.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

Haus 6: ! **VERKAUFT** !

### **Belagsfertiger Zustand:**

Die Häuser werden im belagsfertig übergeben. Belagsfertig gilt als goldene Mitte der Ausbaustufen.

Zwar gibt es einige Arbeiten, die noch erledigt werden müssen - Wände streiche, Fliesen und Bodenlegen, Innentüren, Terrassen und Balkonbelege.

Belagsfertig eignet sich für alle die selbst Ihre Innenausstattung wählen wollen, optional kann auch ein Schlüsselfertiges Paket angeboten werden.

Gerne unterstützen wir Sie hier mit unserer Beratung bzw. möglichen Partnern für die Materialwahl.

### **Expose und Unterlagen:**

Bei einer Anfrage werden Sie ein detailliertes Lageexpose erhalten, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht. Sie können ebenso alle wichtigen Unterlagen zu der Immobilie einsehen. Falls es diesbezüglich Fragen gibt, bin ich natürlich jederzeit erreichbar. Baubeschreibung und sämtliche Pläne zu den Objekten erhalten Sie ebenfalls.

### **Baubeginn und Fertigstellung:**

die Häuser sind verfügbar, die Fertigstellung der Aussenanlagen sind in Planung und

Umsetzung.

### **Lage:**

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Nahversorger, Banken, Ärzte, Schulen und Kindergarten, Cafehäuser, sowie viele Freizeitmöglichkeiten stehen zur Verfügung.

Optimale Verkehrsanbindung mit der Schnellbahn nach Leopoldau (U1) in 8 min, Floridsdorf (U6)

### **Haftungserklärung zum Inserat:**

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Speziell das in der Visualisierung zu sehende Carport ist nicht im Preis inkludiert.

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 <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap