

**NEU AM MARKT ! Liebe auf den ersten Blick in absoluter
Ruhelage! Helmahof!**



Terrassenansicht - Biotop

Objektnummer: 6547/3986

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1985
Wohnfläche:	134,00 m ²
Nutzfläche:	202,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	68,00 m ²
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

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

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















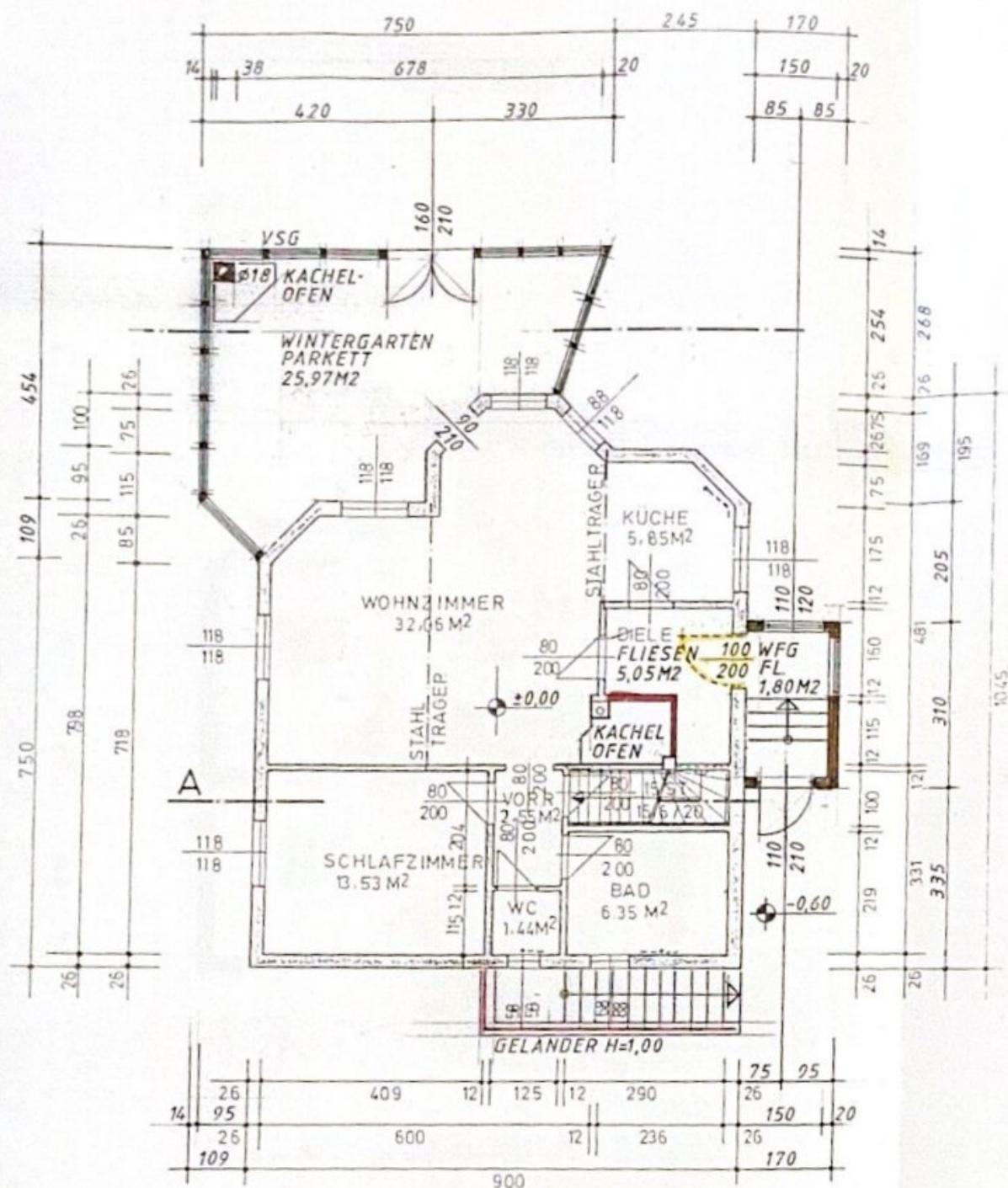






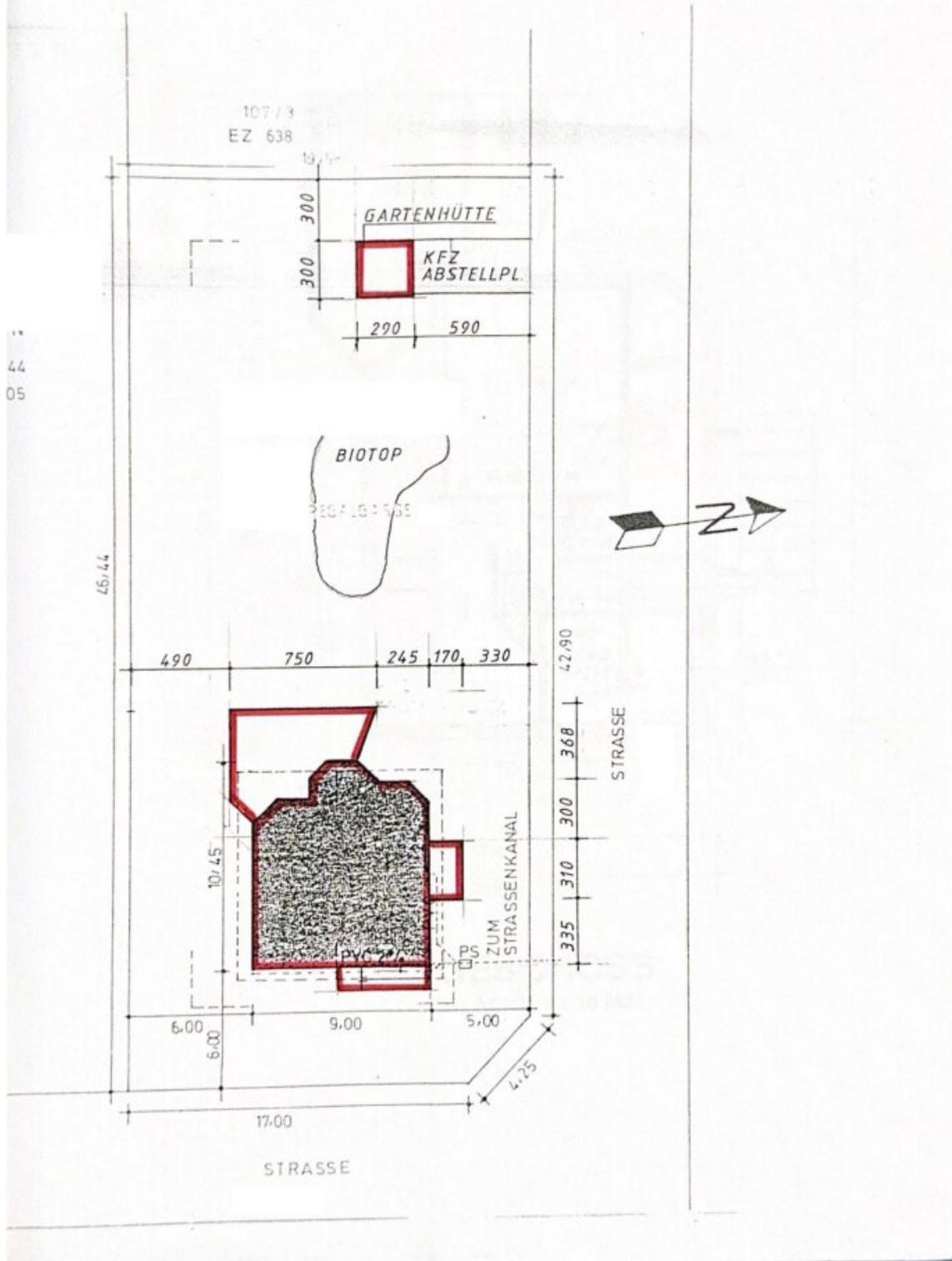


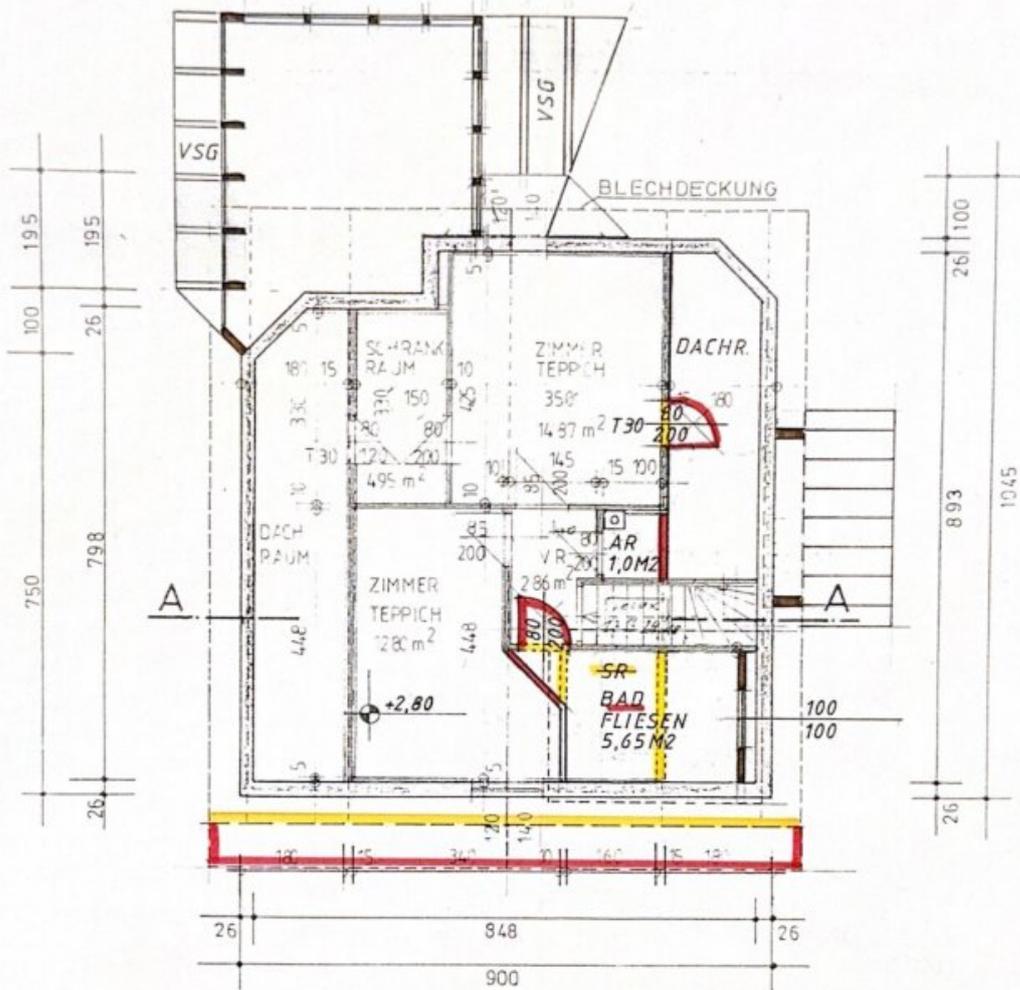




ERDGESCHOSS
 WOHNNUTZFLÄCHE: 94,60 M²

GER. BEZ. GÄNSERNDORF
KAT. GEM. HELMAHOF





DACHGESCHOSS
 WOHNNUTZFLÄCHE: 42,18 M²

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit rund 134 m² Wohnnutzfläche**
- bestehend im Erdgeschoß aus: Windfang, Vorraum, großen, offenen Wohn-Essbereich, heimeligen Wintergarten mit Kamin, 1 Schlafzimmer, separates WC, Bad mit Dusche

im Obergeschoß aus: 2 Schlafzimmer, eines davon mit Schrankraum, Bad, Abstellraum und Vorraum.
- **Eckgrundstück mit rund 926 m² (lt. Grundbuch)**
- **Sehr gepflegt**
- **Absolute Ruhelage**
- **Carport**
- **Beheizung via Gas & 2 Kamine**
- **Keller mit rund 68m²**
- **Holzriegelhaus!**
- **wunderschönes Biotop**
- **PV Anlage mit 10kW**
- **2 Klimaanlage**

- **Brunnen für Garten als auch Biotop**

Die ausführliche Beschreibung:

Das Objekt wurde

. Noch im selben Jahr erfolgte die **Benützungsbewilligung**. Ein **bewilligter Dachgeschossausbau** wurde **1991** durchgeführt, auch hierfür liegt die **ordnungsgemäße Benützungsbewilligung** vor. Im Zuge eines späteren Verkaufs wurden **sämtliche Einreichpläne auf den aktuellen Stand gebracht** – dies wurde **2007 abgeschlossen**. Der **Keller wurde vom Baumeister Michael Vogel aus Deutsch-Wagram** errichtet.

Durch die **Eingangstür** gelangt man in den **Windfang**, der in den **großzügigen Eingangsbereich** der Liegenschaft führt. Dieser bietet **ausreichend Platz für Jacken und Schuhe**. Weiter geht es in den **großen Wohn-Essbereich**, der durch einen **Kamin eine gemütliche Atmosphäre** schafft und zusätzlich im Winter durch eine **Klimaanlage angenehm temperiert** werden kann. Im **Wintergarten**, der aktuell als **Essbereich genutzt** wird, sorgt ein weiterer **Kamin für wohlige Wärme**.

Ebenfalls im **Erdgeschoss** befinden sich ein **Schlafzimmer mit Klimaanlage**, eine **separate Toilette** sowie ein **Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss**.

Das **Obergeschoss** erreicht man über den Eingangsbereich. Linkerhand befindet sich ein **Badezimmer mit WC**, geradeaus ein **weiteres Zimmer** und rechterhand ein **großes Schlafzimmer**. Mehrere **Dachräume bieten zusätzlichen Stauraum** für Ihre Utensilien.

Der **Keller** bietet **ausreichend Platz** und rundet das

attraktive Raumangebot ab. Es gibt einen **Technikraum mit einem 1.000-Liter-Warmwasserboiler** sowie dem **Gasanschluss**, einen **kleinen Abstellraum** einen **12 m² Raum** und einen **großen Aufenthaltsraum**.

Die Gartenanlage und der wunderschöne Außenbereich:

Der Garten verfügt über **zwei Eingangstore**, die **optional für zusätzliche Carports** als Einfahrt genutzt werden könnten. Der **Keller ist zudem von außen begehbar**.

Vom **Wintergarten aus** gelangt man auf ein **überdachtes Plateau**, das **zum Entspannen beim Biotop einlädt**. Linkerhand befindet sich ein **kleiner Schuppen** sowie ein **Grillplatz**.

Hinter dem Biotop befindet sich ein **Carport mit angeschlossener Werkzeughütte**. Ebenso befindet sich ein **Brunnen für den Garten und den Teich** am Grundstück, was die **Wasserkosten erheblich reduziert**.

Beheizung, Warmwasseraufbereitung und Kostenstruktur:

PV Anlage mit 10kW (ca. 2 Jahre alt)

Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt per Gas - welche durch **Heizkörper** angesteuert werden.

Ebenso befinden sich zum Einheizen 2 Festbrennstofföfen im Wohnzimmer als auch im Wintergarten.

Gaskosten: ca. 190,-€ im Monat (Verbrauch bei ca. 2990,8 kWh)

Stromkosten: ca. 90,-€ im Monat (Verbrauch bei ca. 5400 kWh)

Die **Gemeindekosten** belaufen sich auf (Grundsteuer, Wasserbenützung, Kanal, Bereitstellungsgebühr):

282,66€ im Quartal

GVU (Müllabfuhr) Kosten:

282,66,-€ pro Halbjahr

Einspeisevergütung der PV Anlage:

rund 50€ im Monat

Infrastruktur

Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:**
 - Kindergarten Helmahof (Waldheimstraße)
 - Kindergarten Bockfließersstraße
- **Schulen:**
 - Volksschule Deutsch-Wagram
 - Mittelschule Deutsch-Wagram
 - Musikschule Marchfeld (Standort Deutsch-Wagram)

Gesundheitsversorgung

- **Ärzte:**
 - Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Fachärzte im Ortsgebiet
- **Apotheken:**
 - Apotheke Deutsch-Wagram
- **Krankenhaus:**

- Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf (ca. 25 Min. mit dem Auto)
- Klinik Floridsdorf in Wien (ca. 20 Min. mit dem Auto oder öffentlich)

Einkaufsmöglichkeiten

- **BILLA** – ca. 2 km
- **LIDL** – ca. 1,7 km
- **SPAR, Bockfließersstraße** – ca. 1,2 km
- **HOFER** – ca. 1,7 km
- **Billa Plus** - ca. 1,7 km
- **BIPA, Apotheke und weitere Geschäfte** – ca. 1,2 km

Öffentliche Verkehrsmittel

Bahn

- **Bahnhof Deutsch-Wagram** (ca. 1,1 km entfernt):
 - **S1 Schnellbahn**: Richtung Wien Leopoldau – Wien Mitte – Wien Meidling
 - **REX-Züge Richtung Gänserndorf – Wien – Mödling**
 - Fahrtzeit nach Wien Leopoldau: ca. 10 Min
 - Wien Hauptbahnhof: ca. 25–30 Min

Busverbindungen (VOR)

- **Linie 520 Wien Aderklaaer Straße - Deutsch Wagram - Kollnbrunn**
- **Linie 521 Deutsch Wagram - Strasshof - Gänserndorf**

Auto

- **Schnelle Anbindung an die B8 (Angerer Straße) und die S1 Wiener Außenring Schnellstraße**
- Fahrzeit:
 - Wien Stadtgrenze: ca. 10 Min
 - Wien Zentrum: ca. 25–30 Min
 - Flughafen Wien-Schwechat: ca. 35 Min

Besonderheiten

- **Naherholung & Freizeit:**
 - Spazierwege entlang der Felder & Kleingärten
 - Sportplatz, Tennisplätze und Freibad im Ort
 - Reiterhöfe und Radwege in der Umgebung
- **Gemeindeleben:**
 - Vielfältige Vereine und Veranstaltungen
 - Familienfreundliche Gemeinde mit guter Infrastruktur

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap