

## **"Anleger: innen aufgepasst" Reihenhaus im Erstbesitz**



**Objektnummer: 5660/7501**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<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>	116,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	166,52 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	31,02 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	48,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,22 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

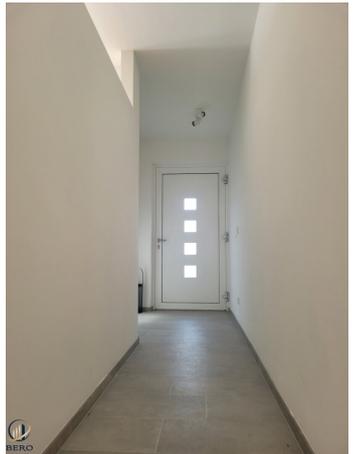
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Fötsch**





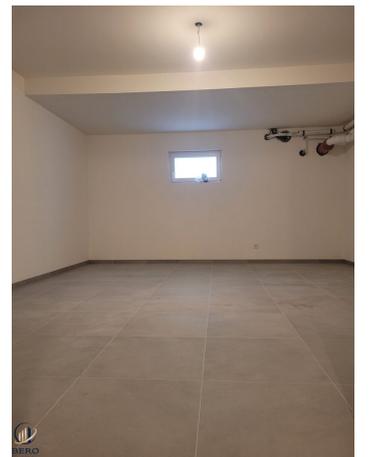




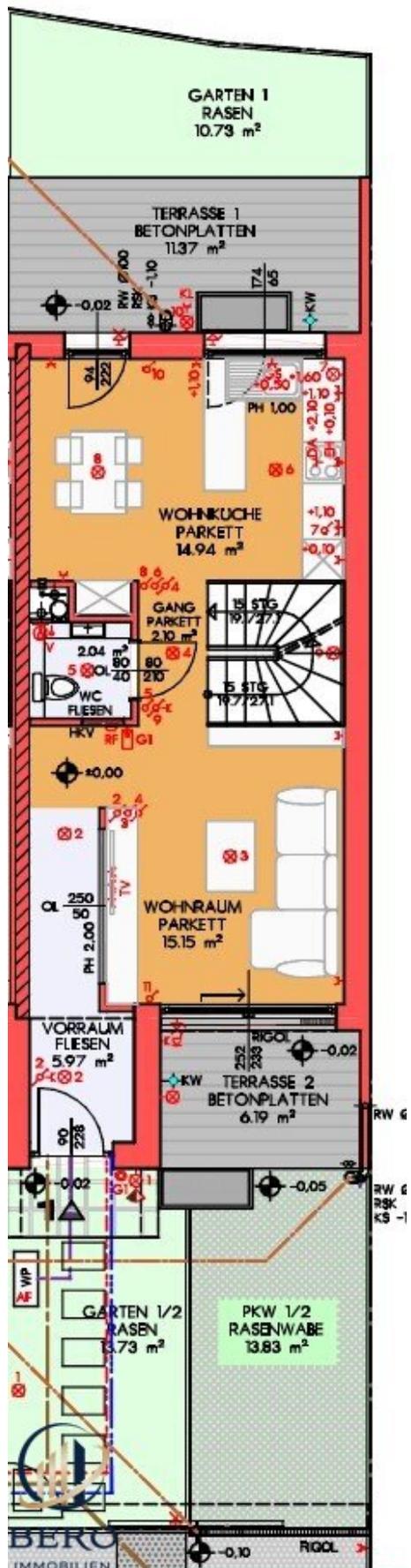


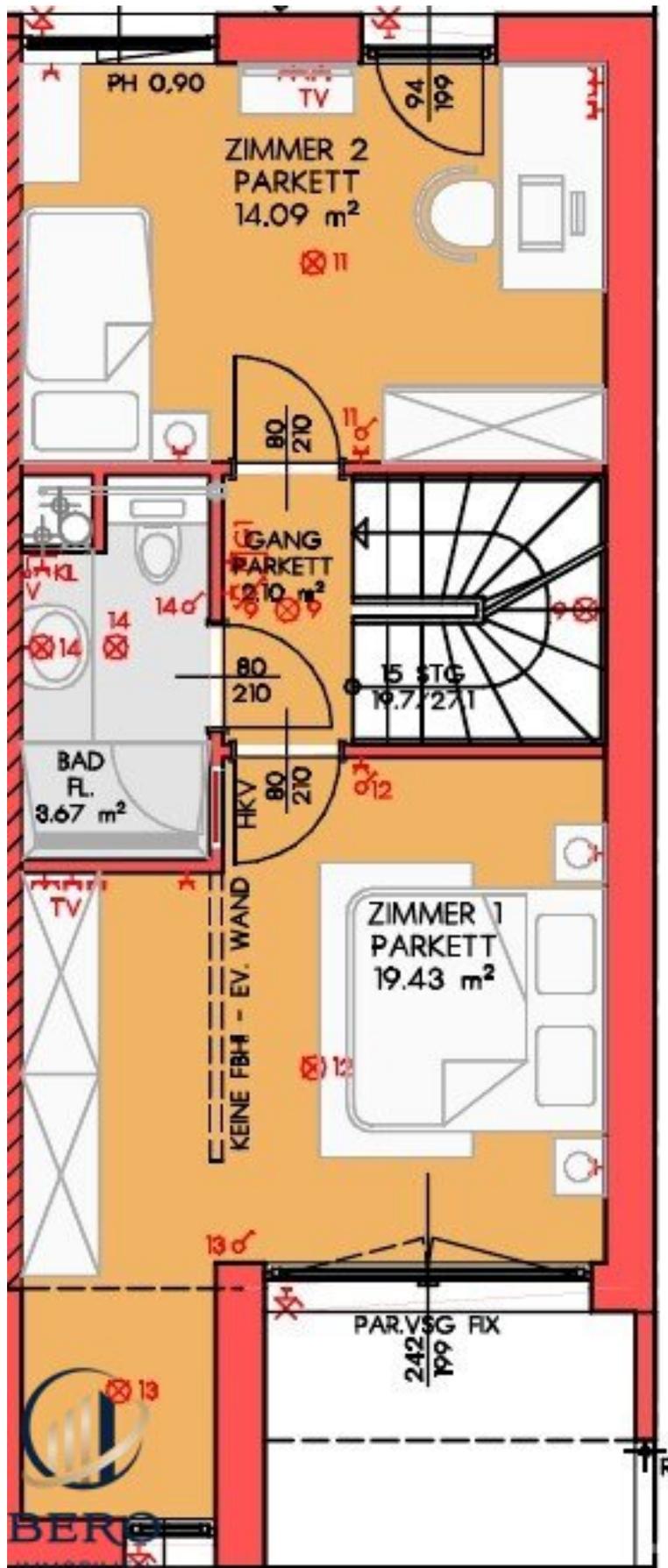






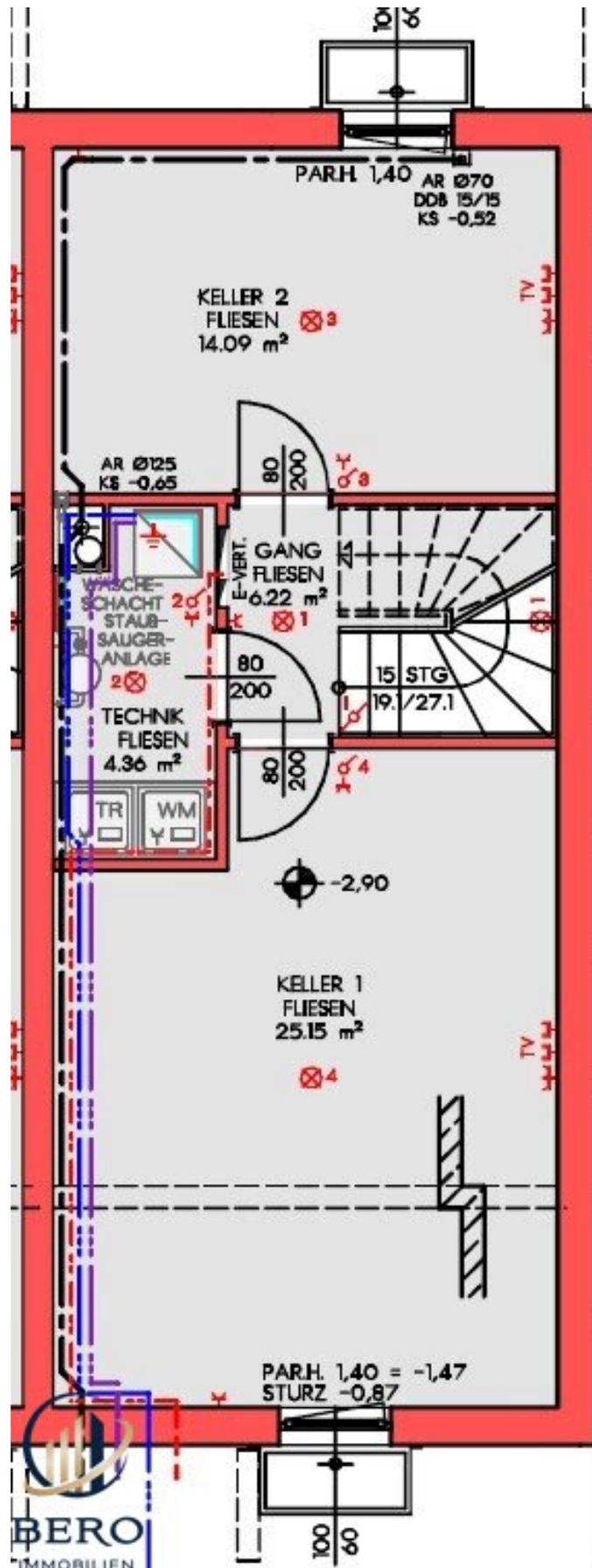






BERG





## Objektbeschreibung

**Ruhige Lage mit ansprechender Architektur – Ideal für Familien und Pendler**

**Die perfekte Gelegenheit für Immobilien Anleger: innen**

**PROVISIONSFREI**

**IDEAL als WG/Wohngemeinschaft geeignet**

In Deutsch Wagram wurden **drei Reihenhäuser in Massivbauweise** errichtet. Diese bieten ausreichend Platz für die gesamte Familie. Jedes der Häuser erstreckt sich über **drei Etagen** sowie ein helles **Kellergeschoss**. Bodentiefe Fenster, durchdachte Grundrisse und sonnige Gärten schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Diese Kombination aus modernem Wohnkomfort und viel Platz wird Sie begeistern.

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf unser Kennenlernen!**

### Ausstattung & Highlights

- Erstbesitz
- **Wohnfläche ca. 116 m<sup>2</sup> bestehend aus EG, OG & DG**
- **Beheiztes Kellergeschoss mit rund 50 m<sup>2</sup>**, dieses bietet sich auch perfekt als Wohnkeller an
- Schlüsselfertige Übergabe der Immobilie
- Insgesamt 5 Zimmer
- 2 KFZ-Stellplätze pro Haus

- 2 Terrassen im EG
- 1 Loggia im DG
- 2 Gärten pro Haus (front- und innenseitig)
- Ziegelmassivbauweise
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- 3-fach isolierverglaste Fenster
- Vorbereitung für Klimaanlage mittels Leerverrohrung
- Echtholzparkett
- Feinsteinzeug-Fliesen
- Massivholzstiege
- Moderne Walk-In-Duschen
- Wäscheschacht
- Zentrale Staubsaugeranlage

## **Wohn- Nutzfläche gesamt ca. 212 m<sup>2</sup>**

### **Erdgeschoss**

- Flur ca. 2,10 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 5,97 m<sup>2</sup>
- offene Küche mit separatem Essbereich ca.14,94 m<sup>2</sup>
- Wohnbereich ca. 15,15 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC 2,04 m<sup>2</sup>

### **Obergeschoss**

- 1 Zimmer ca. 19,44 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer ca. 14,09 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 2,10 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 3,67 m<sup>2</sup>

### **Dachgeschoss**

- Schlafzimmer ca. 20,18 m<sup>2</sup>
- Home-Office ca. 9,06 m<sup>2</sup>
- Bad & WC ca. 5,38 m<sup>2</sup>

- Gang ca. 2,10 m<sup>2</sup>
- sonnige Loggia ca. 4,83

### **Kellergeschoss mit rund 50 m<sup>2</sup>**

Dieses ist beheizt, sehr hell und perfekt als Wohnkeller und/oder geeignet um Ihre Hobbies genießen zu können.

### **Sämtliche Freiflächen**

- Terrasse 1 im EG ca.10,94 m<sup>2</sup>
- Terrasse 2 im EG ca. 5,50 m<sup>2</sup>
- Loggia im DG ca. 4,83 m<sup>2</sup>
- Garten hofseitig ca.13,39 m<sup>2</sup>
- Garten frontseitig ca.17,63 m<sup>2</sup>

**Es sind 2 KFZ-Stellplätze zum Preis von je € 10.000 verpflichtend dazu zu erwerben.**

### **Anlegerpreise**

Die Liegenschaft ist derzeit vermietet! Gerne übermitteln wir Ihnen nach schriftlicher Anfrage weiterführende Informationen dazu.

**Anleger-Kaufpreis** für die Immobilie: € 481.390

**Anlegerpreis für zwei verpflichtende KFZ-Stellplätze:** € 9.100 p/Stellplatz

## **Die Lage**

- Die öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien ist hervorragend. Die S-Bahn-Station Deutsch Wagram ist direkt an das Wiener S-Bahn-Netz angeschlossen. Die S2 bringt Sie rasch zu den U-Bahnlinien 1 und 4 in Richtung Stephansplatz oder Schwedenplatz.
- Auch mit dem Auto gelangen Sie durch die schnelle Anbindung an die B8 in nur wenigen Minuten nach Wien.

## **Freizeitaktivitäten**

- Natur und Erholung: In der Umgebung finden Sie zahlreiche Rad- und Wanderwege, z. B. entlang der Donau oder im nahegelegenen Marchfeld. Weiters sorgen der nahegelegene Golfclub Bockfließ und die Schottergrube Großengersdorf für viel Spaß mit Familie und Freunden. Ausgedehnte Wanderwege, die über Wiesen und durch Wälder führen, erfreuen nicht nur die Seele, sondern auch ihre Gesundheit.
- Kulturelle Veranstaltungen: Je nach Jahreszeit werden verschiedene Feste, Märkte und lokale Events organisiert.
- Naherholung in Wien: Dank der überaus guten Anbindung sind Ausflüge nach Wien problemlos möglich, um Museen, Theater, Parks oder den Wiener Prater zu besuchen.

## **Diverse Einkaufsmöglichkeiten**

In Deutsch Wagram stehen Ihnen mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Nur 3-4 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 Vorzüge einer Familienfreundlichen Stadt.

### **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, Lieferengpässen, 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 gezeigten Fotos sind aus Haus 2, da Reihenhaus 1 vermietet ist. Beide Häuser sind baugleich. Die Angaben im Exposee erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen übernehmen wir keine Gewähr oder Haftung. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <2.000m

#### **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 <1.000m

U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap