

**Modernes Eckreihenhaus mit Gartenidylle |
WOHNBAUFÖRERDUNG MÖGLICH | Inkl. PV und 2 PKW
Stellplätze**



Objektnummer: 37819

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wendlingerstraße
Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,86 m ²
Nutzfläche:	172,63 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	118,50 m ²
Keller:	45,77 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,87
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	150,10 €
USt.:	16,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner















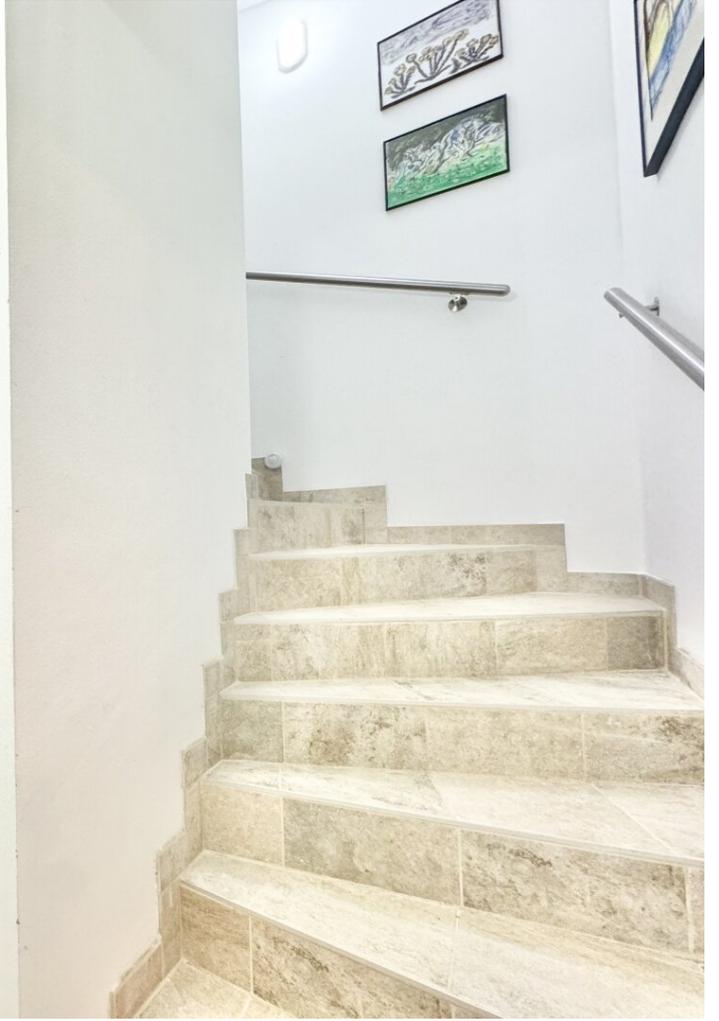








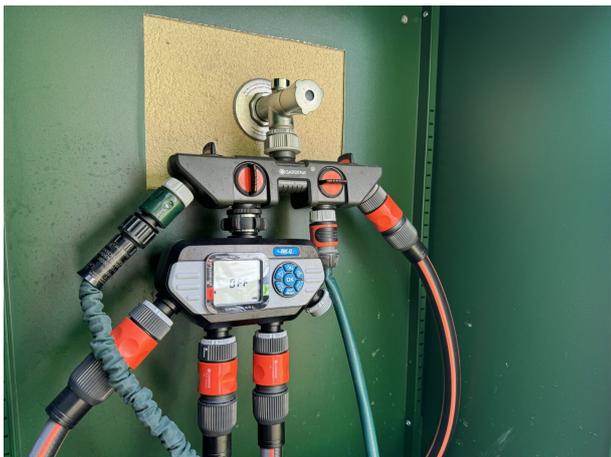




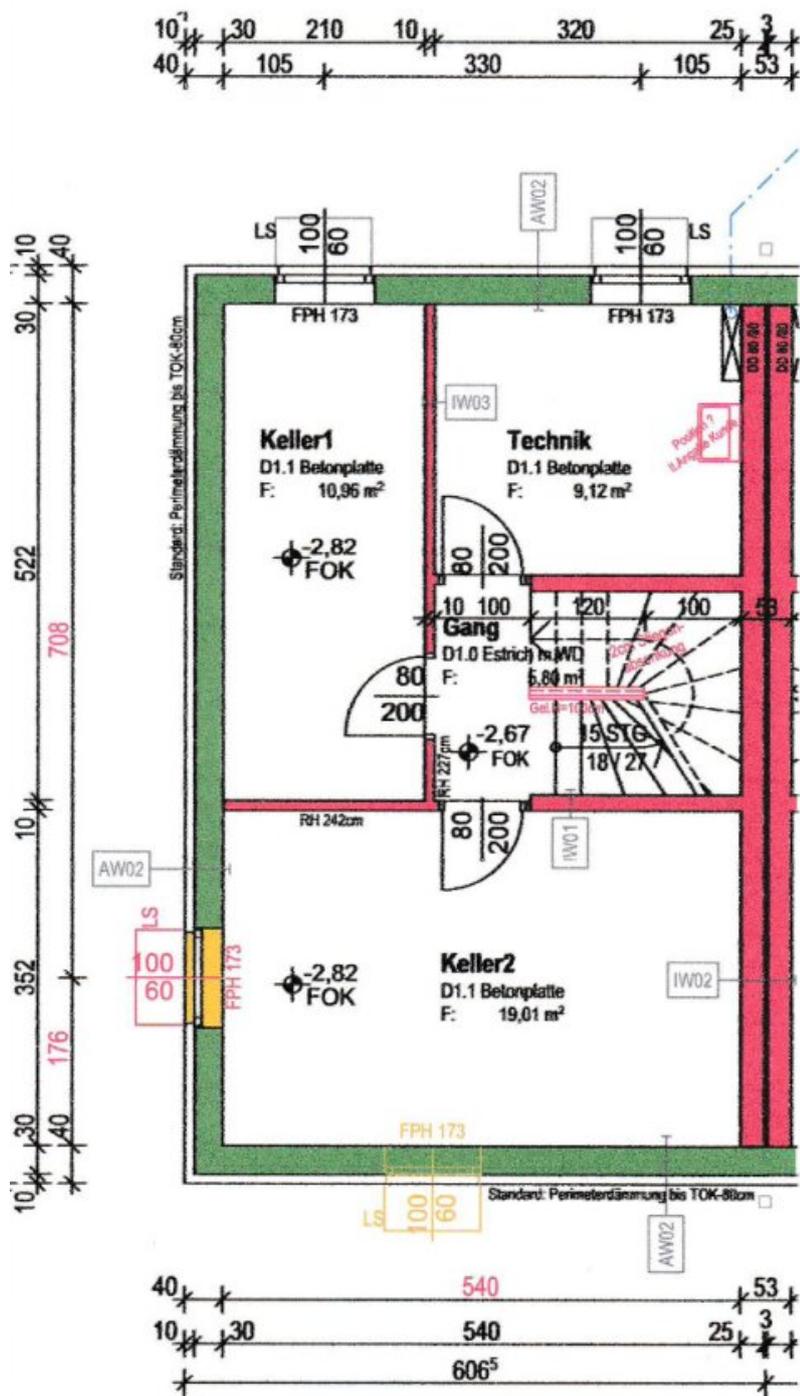






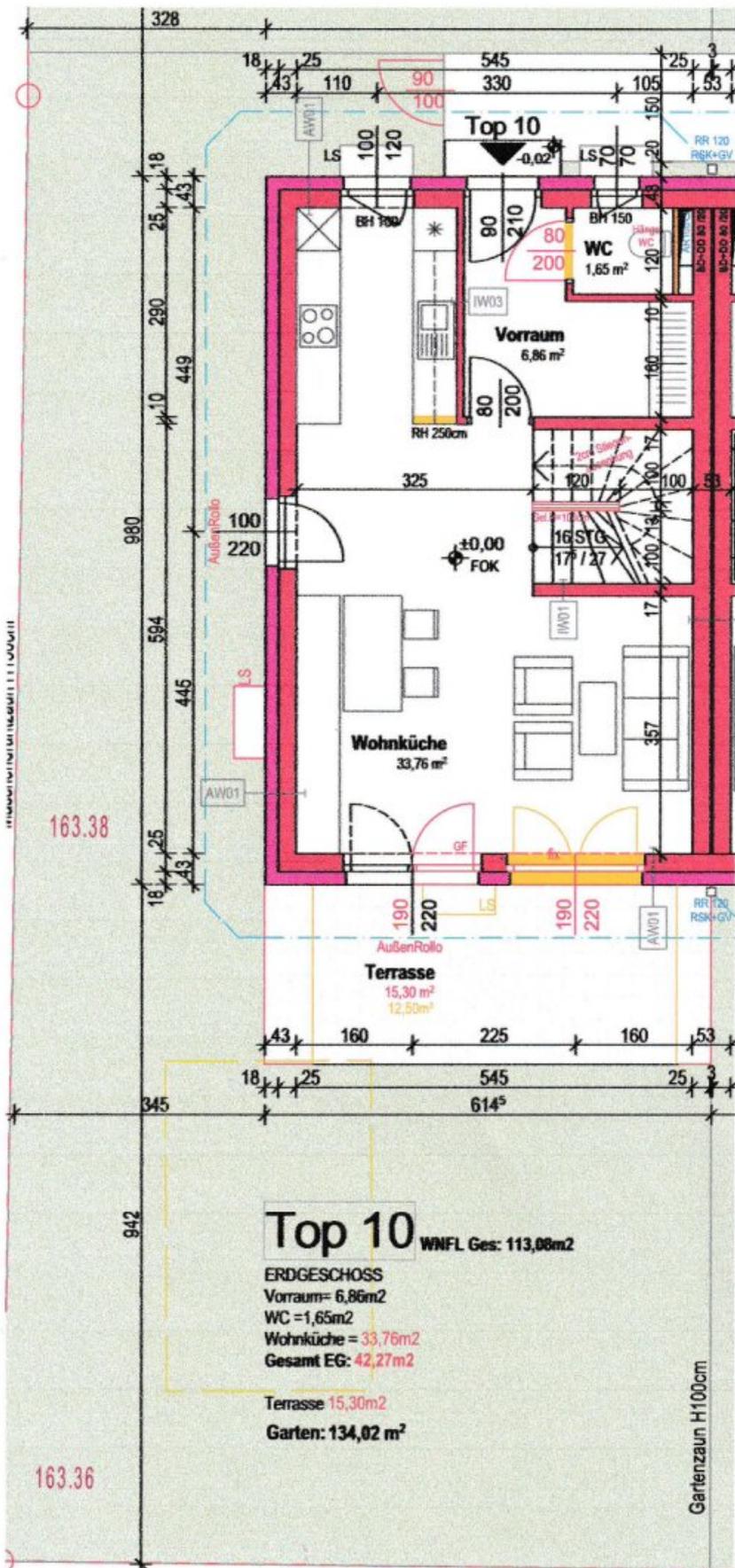


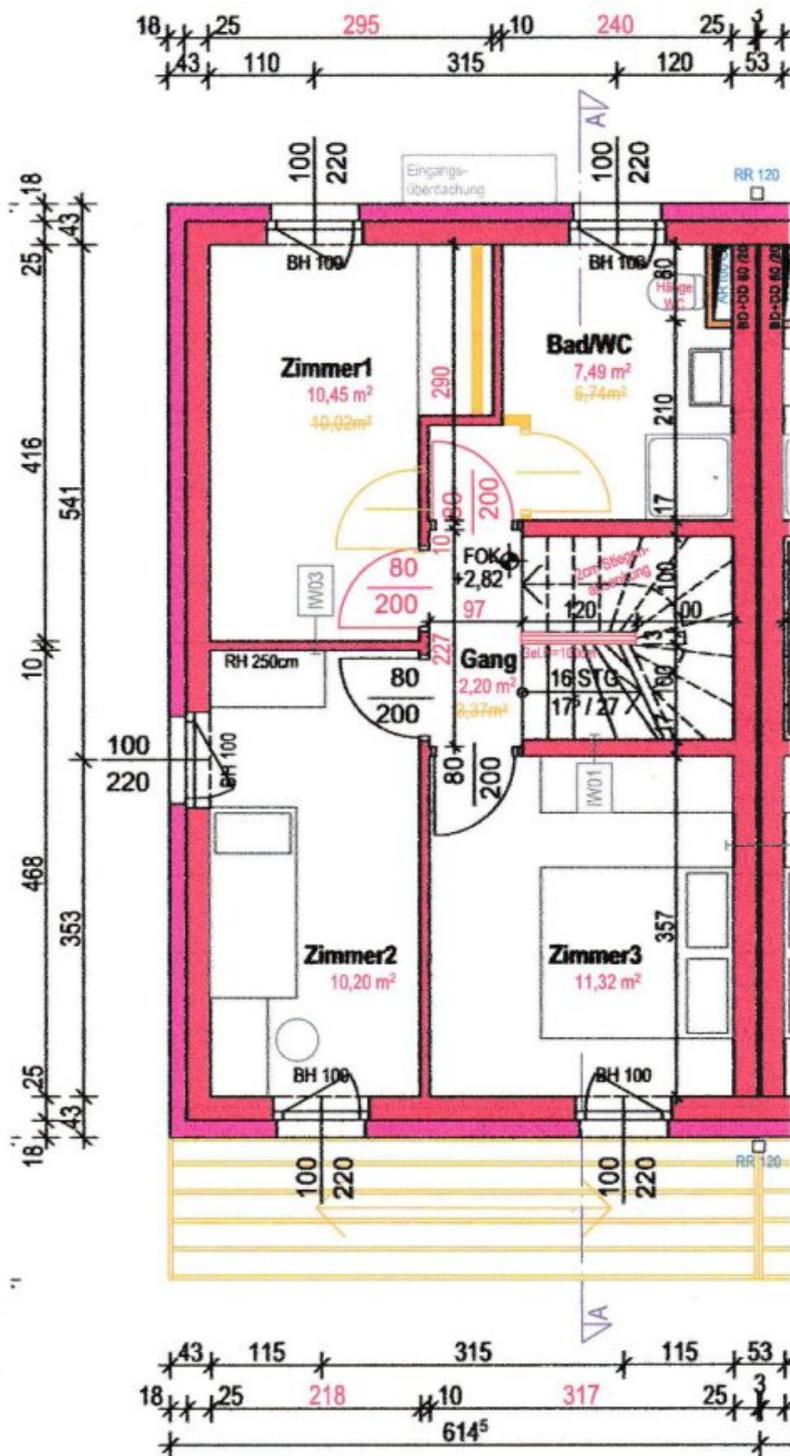




Top 10

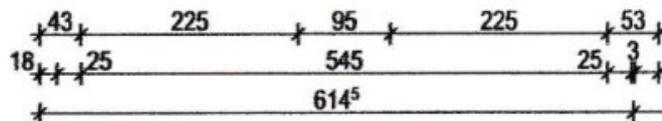
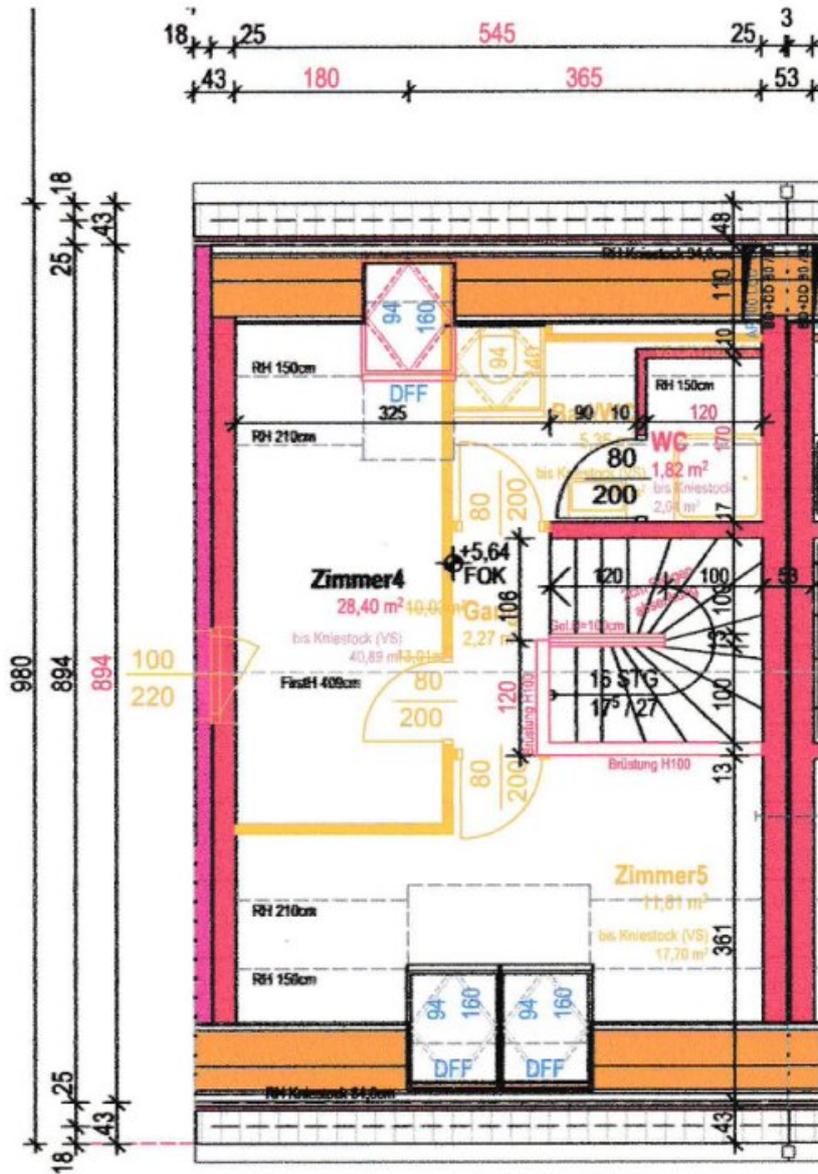
KELLERGESCHOSS
 Keller1= 10,96m²
 Keller2 =19,01m²
 Gang = 5,80m²
 Technik =9,12m²
Gesamt KG: 44,89m²





Top 10

OBERGESCHOSS
 Zimmer1 = 10,45m²
 Zimmer2 = 10,20m²
 Zimmer3 = 11,32m²
 Gang = 2,27m²
 Bad/WC = 7,49m²
 Gesamt OG: 41,73m²



Top 10

DACHGESCHOSS bis RH150cm (bis Kniestock(VS))

Zimmer4 = 28,40m² (40,89m²)

WC = 1,82m² (2,04m²)

Zimmer5 = 11,61m² (17,70m²)

Gang = 2,27m²

Bal/WC = 5,35m² (6,15m²)

Gesamt DG: 30,22m² (42,93m²)

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Deutsch-Wagram: Charmantes Eckreihenhaus mit Gartenidylle

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus! Dieses gepflegte Eckreihenhaus in einer ruhigen Wohnsiedlung in Deutsch-Wagram bietet alles, was das Herz begehrt:

Ruhe und Privatsphäre:

Genießen Sie die entspannte Atmosphäre in einer familienfreundlichen Umgebung, fernab von Verkehrslärm.

Wunderschöner Eigengarten:

Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Feiern ein – Ihr persönlicher Rückzugsort im Grünen.

Moderne Ausstattung:

Das Haus überzeugt durch modernste Haustechnik, die für Komfort und Energieeffizienz sorgt.

Praktische Extras:

Zwei eigene Parkplätze machen die täglichen Wege besonders bequem - die eigene Infrarotkabine zaubert entspannte Wellness-Momente in Ihren Alltag.

Attraktive Eigenheimförderung:

Die Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich i.d.H.v. **EUR 25.951,47** (Stichtag 01.04.2025) kann übernommen werden und kommt zum Kaufpreis von EUR 499.000,00 verpflichtend hinzu. Die Eigenheimförderung ist ein Darlehen des Landes Niederösterreich mit einem garantierten Zinssatz von 1 % auf die gesamte Laufzeit. Mehr Infos bitte siehe unten*

Dieses charmante Zuhause ist ideal für Familien, Paare oder all jene, die eine Kombination aus Ruhe, Stil und Funktionalität suchen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

Kontaktieren Sie mich noch heute, um einen Termin zu vereinbaren – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Raumaufteilung

Ihr neues Zuhause erstreckt sich über 4 Geschosse und vereint hohe Nutzungsqualität und alltäglichen Luxus.

Das bezaubernde Eckreihenhaus gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss:

1 einladendes Vorzimmer mit integrierter Garderobe

1 großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse und den Garten

1 vollausgestattete Einbauküche

1 WC

Obergeschoss:

2 Schlafzimmer

1 großes Badezimmer mit Dusche, WC & Waschmaschinen Anschluss

1 Schrankraum

Dachgeschoss:

1 großzügiges Schlafzimmer im Loft-Stil

1 offenes Badezimmer mit freistehender Badewanne & extra Dusche

1 WC

Kellergeschoss:

1 Heizraum

1 Werkstatt

1 Hobbyraum mit Infrarotkabine

1 geräumiger Kellerraum

Kurz und bündig

Grundstücksgröße: ca. 216 m²

Wohnfläche: ca. 126,86 m²

Schlafzimmer: 3-4

Baujahr: 2017

Heizung: zentrale Pelletsanlage

Heizungsart: Fußbodenheizung

Photovoltaikanlage

Zustand: gepflegt

Südseitiger Garten

1 Terrasse

voll unterkellert

Stellplätze für 2 PKW

Alarmanlage

Fliegengitter an Fenstern u. Türen

Entkalkungsanalge

Kaufpreis inkl. Wohnbauförderung: EUR 524.951,47

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises -> ENTFÄLLT bei
HAUPTWOHNSITZANMELDUNG

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Der Reparaturfondstand allgemein beträgt ca. € 9.600,00

***Wohnbauförderung:** Die Eigenheimförderung ist ein Darlehen des Landes Niederösterreich mit einem garantierten Zinssatz von 1 % auf die gesamte Laufzeit, welche wahlweise 27,5 ODER 34,5 Jahre beträgt. Die Übernahme ist generell möglich, sofern Einkommensgrenzen lt. den Förderbedingungen nicht überschritten werden (Jahresnettoeinkommen 1 Person bis € 55.000, 2 Personen bis € 80.000 für jede weitere Person zusätzlich je € 10.000). Div. Unterlagen sind auszufüllen, sowie Schuldenübernahme muss bestätigt werden. Vertrag Wohnbauförderungsdarlehen mit den entsprechenden Halbjahresraten (derzeit € 441, ab 01.10.2027 nächste Erhöhung auf € 588), noch offen 37 Halbjahresraten. Restkapital per 01.04.2025 € 25.951,47

+++ Das Objekt kann ab sofort bezogen werden +++

Die Lage

Das Eckreihenhaus liegt in Deutsch-Wagram, einer charmanten Gemeinde vor den Toren Wiens. Hier genießen Sie die perfekte Balance aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten (z.B. in der Ferdinand Freilgrad-Str. - Entfernung ca. 250m) und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung – ob mit dem Auto oder der Bahn – erreichen Sie Wien in nur wenigen Minuten. Eine ideale Lage für all jene, die Ruhe schätzen und dennoch

gut angebunden sein möchten.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Mayer gerne unter [+43 676 660 78 29](tel:+436766607829) oder unter cm@lageeins.com zur Verfügung.

*Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Der Makler erklärt, **im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig** zu sein.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <2.250m

Klinik <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <3.250m

Kindergarten <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.750m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <6.250m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.750m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <6.250m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap