

Zweifamilienhaus mit Top Anbindung & Citynähe



Gartenansicht

Objektnummer: 2003/11226

Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	235,00 m ²
Nutzfläche:	365,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	130,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,62
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

15.300,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kubicek

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien



kubic₉k
I M M O B I L I E N

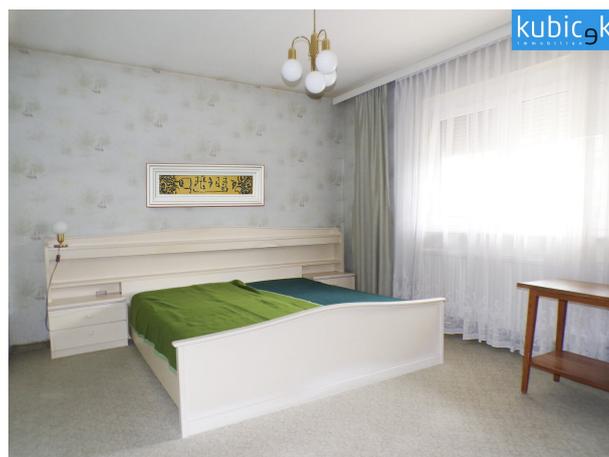
Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

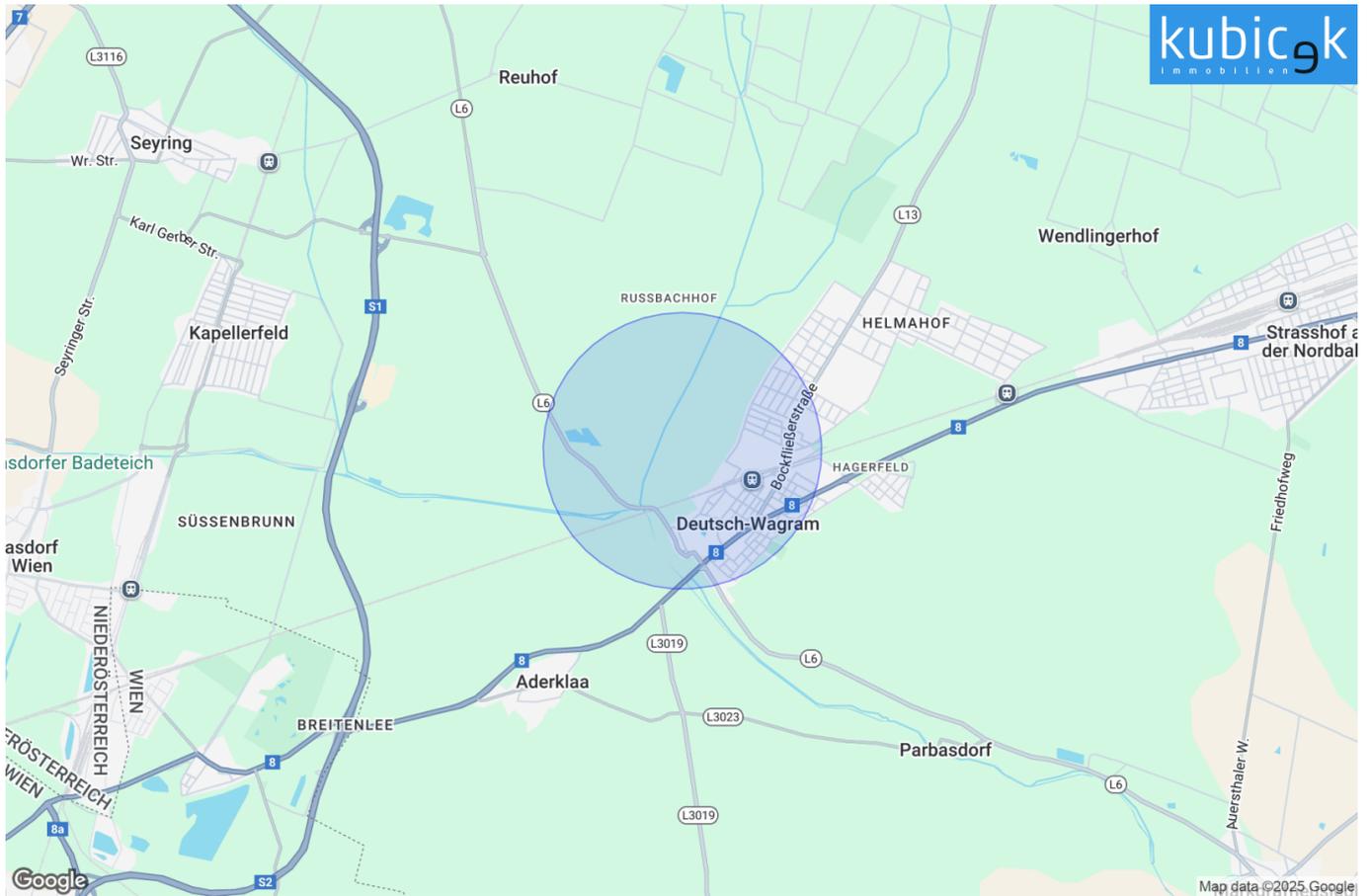
Grundstücke

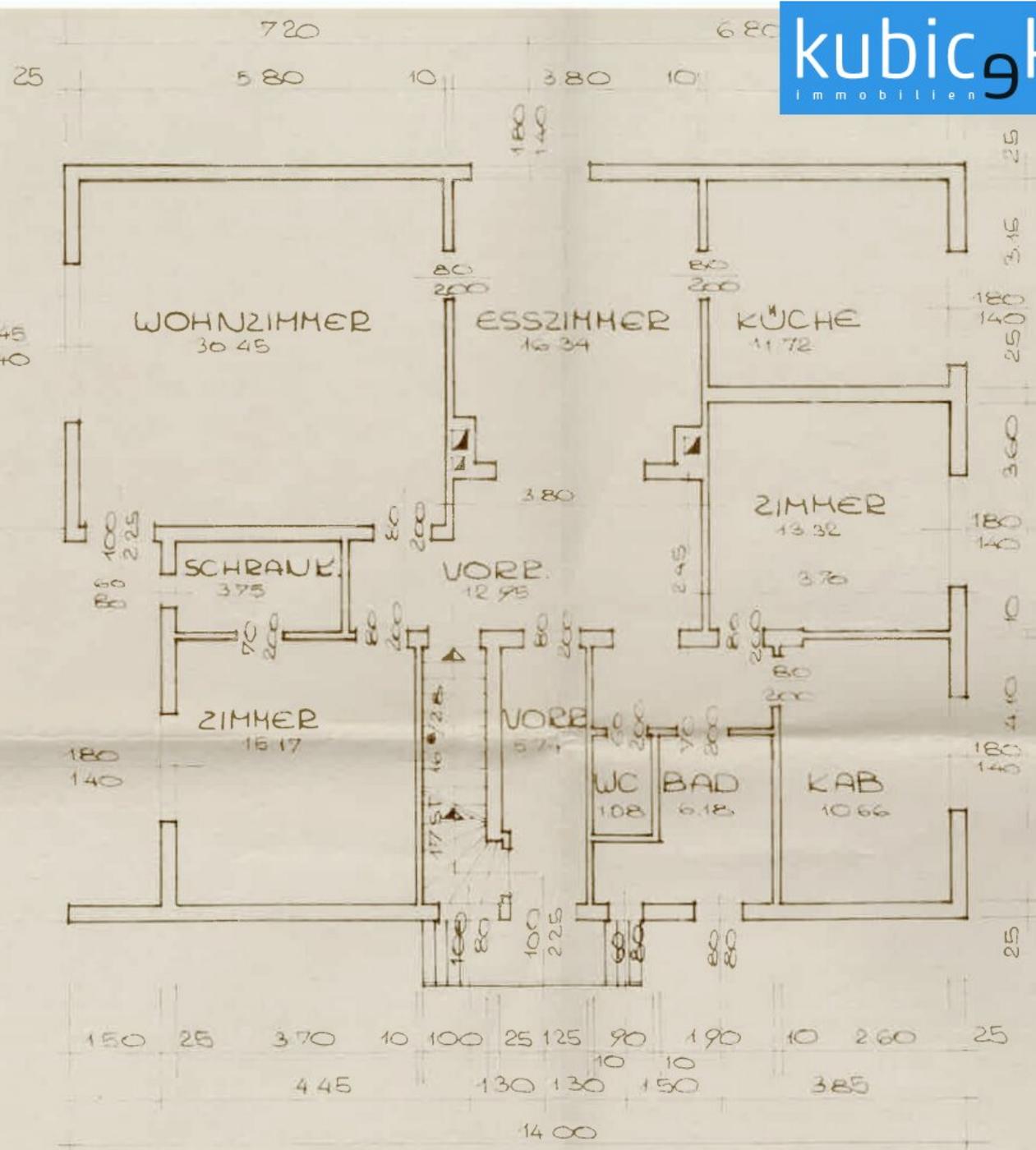
100%



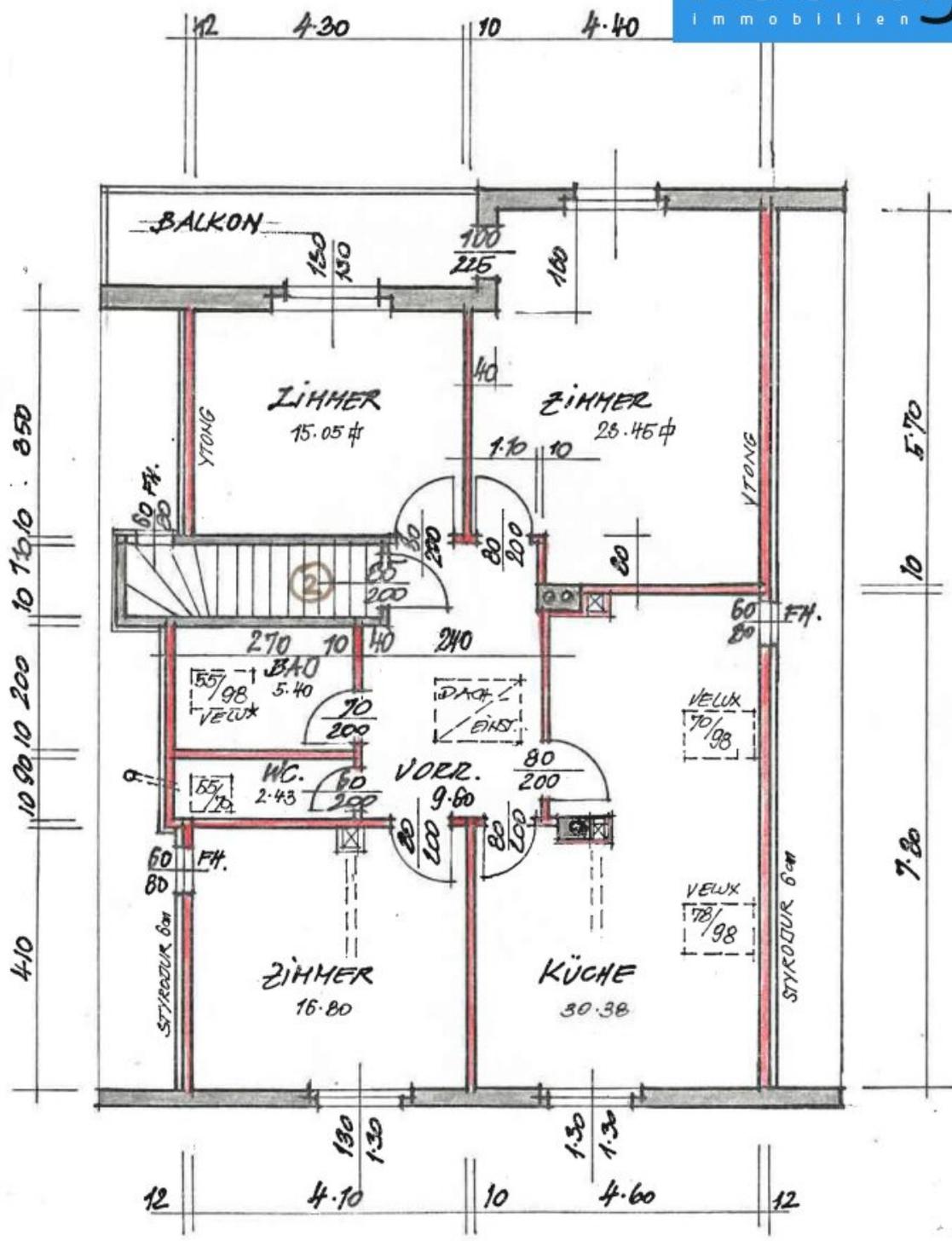








ERDGESCHOSZ



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Großzügiges Zweifamilienhaus nahe der Stadtgrenze Wien mit idealer Bahnanbindung

Dieses einladende Familienhaus befindet sich in ausgezeichnetener Lage nahe der Wiener Stadtgrenze und überzeugt durch seine Großzügigkeit, gute Raumaufteilung und die perfekte Verkehrsanbindung. Das Wohnhaus wurde 1974 errichtet, 1984 aufgestockt und ist voll unterkellert. Besonders attraktiv ist die schnelle Bahnanbindung: In nur etwa 6 Fahrminuten gelangen Sie nach Wien-Leopoldau zur U1.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlicher Vorraum, der durch eine Glasfront mit dem angrenzenden Esszimmer verbunden ist. Dadurch gelangt viel Licht in den Eingangsbereich und schafft eine einladende Atmosphäre. Vom Esszimmer führt der Weg in die nette Einbauküche mit gemütlichem Essplatz – ideal für den Alltag. Das helle, großzügige Wohnzimmer mit Zugang auf die südwestseitige Terrasse ist sowohl vom Esszimmer als auch vom Vorraum aus begehbar und lädt zu erholsamen Stunden mit der Familie ein. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein geräumiges Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich vielseitig nutzen lassen. Ein Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC runden diese Ebene ab.

Das Obergeschoss präsentiert sich ebenso großzügig. Ein großes Vorzimmer mit praktischen Einbauschränken sorgt für Stauraum, während die helle Küche mit separatem Essbereich viel Platz zum Kochen und Genießen bietet. Das Wohnzimmer mit Ausgang auf den sonnigen Balkon schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC machen diese Etage zu einer eigenständigen Wohneinheit.

Der Keller beherbergt den Heizraum, vier weitere Kellerräume sowie eine integrierte Garage (sehr steile Abfahrt, daher nicht mehr zeitgemäß), die zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet. Beheizt wird das Haus mittels Gaszentralheizung. Im Jahr 2003 wurden die Fenster auf moderne Kunststofffenster mit Außenrollläden erneuert. Auf dem 511 m² großen Eigengrund lädt der begrünte Garten zum Erholen und Verweilen ein – ein idyllischer Rückzugsort für die ganze Familie.

Dieses Haus eignet sich hervorragend für größere Familien oder auch als Zweifamilienhaus, da beide Wohnebenen über vollwertige Ausstattungen verfügen. Die gelungene Raumaufteilung, die großzügigen Wohnbereiche sowie die hervorragende Anbindung nach Wien machen diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für anspruchsvolles Wohnen am Stadtrand.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

immo-kubicek.at | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap