

Einfamilienhaus in ruhiger Nebengasse und guter Wien-Anbindung



Objektnummer: 4617

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,41 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	400,00 m ²
Keller:	59,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 206,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	439.800,00 €
Provisionsangabe:	

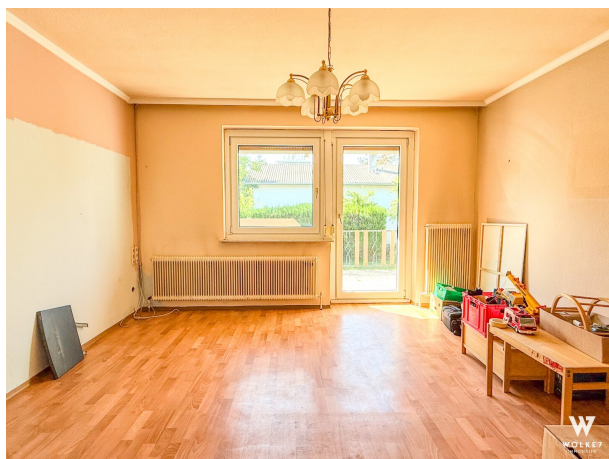
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien











Objektbeschreibung

Diese Immobilie bietet nicht nur Platz für die ganze Familie, sondern auch viele Möglichkeiten, die eigenen Wohnräume nach einer Sanierung individuell zu gestalten. Dank der **ruhigen Lage in einer Nebengasse** können Sie hier die Seele baumeln lassen – und sind dennoch in kürzester Zeit **bestens an Wien angebunden**.

Key Facts

- **Wohnfläche: ca. 95 m²**
- **Zimmer: 4 + Keller**
- **Keller mit direktem Zugang zur Garage**
- **Garage: mit elektrischem Tor**
- **Garten: auf der vom Straßenverkehr abgewandten Seite**
- **Gas-Zentralheizung**
- **Terrasse mit Gartenblick**
- **Überdachte Sitzmöglichkeiten inklusive Ofen im Garten**

Lage

- Ruhige Nebengasse, wodurch eine sehr angenehme Wohnatmosphäre entsteht
- Gute öffentliche Anbindung nach Wien:
 - Bus 250 Richtung Wien Aderklaaer Straße (ca. 5 Gehminuten) ? In wenigen Minuten am Bahnhof Deutsch Wagram
 - Bus 251 Richtung Gänserndorf Bahnhof (ca. 5 Gehminuten) ? In wenigen Minuten am Bahnhof Deutsch Wagram
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe: Spar ca. 5 Gehminuten entfernt
- Familienfreundlich: NÖ Landeskindergarten ca. 6 Gehminuten entfernt

- Freizeit: Volleyballplatz ca. 6 Gehminuten entfernt

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Kaufpreis: € 439.800,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: b.varughese@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

*****Hinweis zur Darstellung der Immobilie*****

Einige der dargestellten Fotos wurden mittels künstlicher Intelligenz virtuell gestaged und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert.

Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie 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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <2.000m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap