# TOP Doppelhaushälfte in Deutsch-Wagram - Zentrumsnahe!



Aussenansicht Objekt

Objektnummer: 6547/4135

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

### Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus Österreich

2232 Deutsch-Wagram

2023

Erstbezug Neubau

158,57 m<sup>2</sup>

5

B 31,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A+** 0,59 550.000,00 €

## **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 Verfügung.



























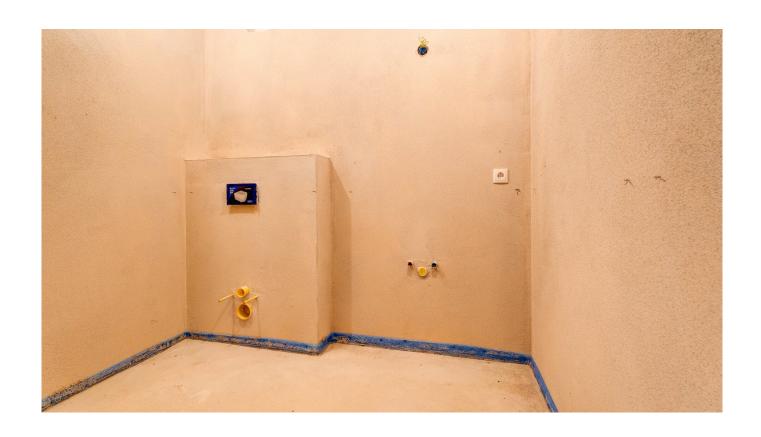


















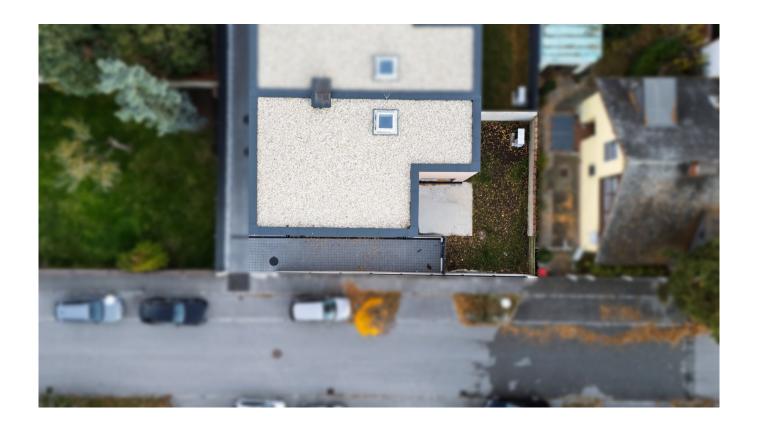


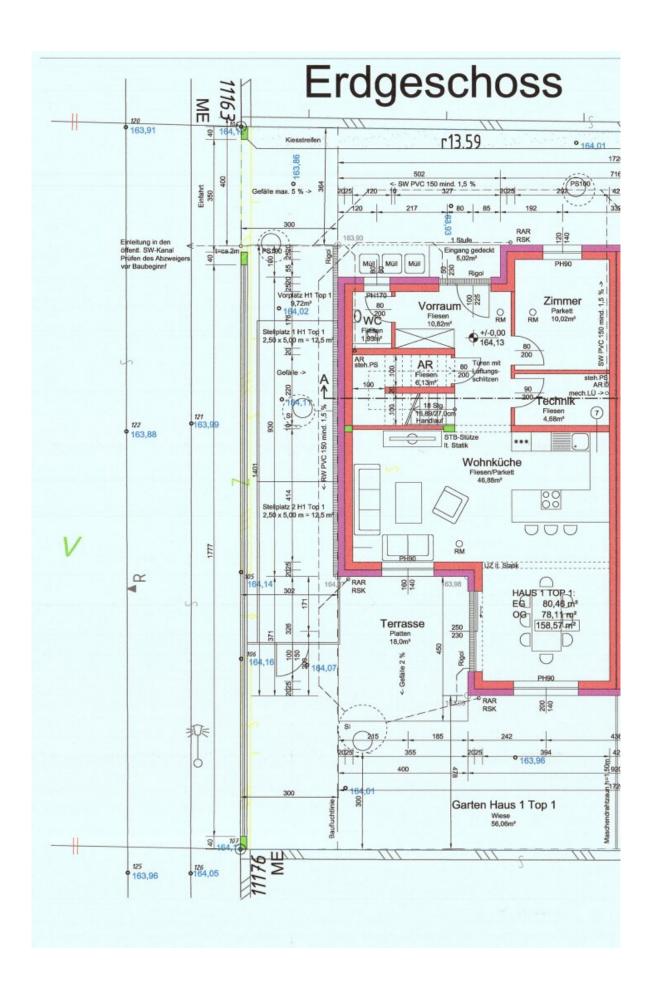




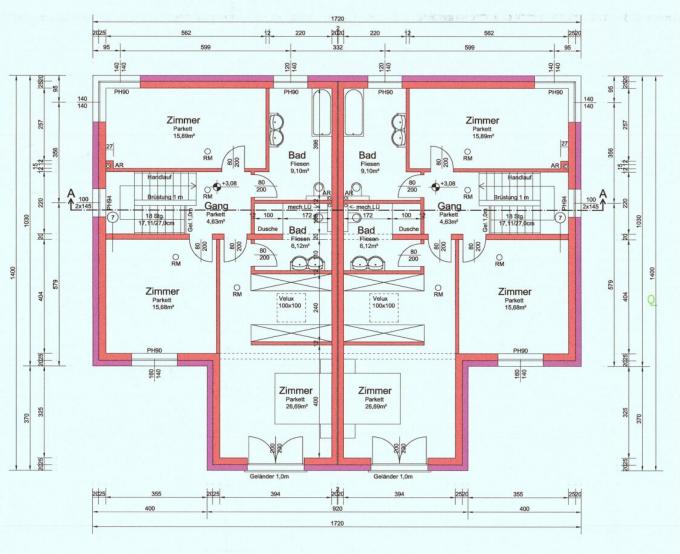








## Obergeschoss Haus 1 - 3







## Objektbeschreibung

rzinformation für eilige Leser
Doppelhaushälfte mit ca. 159 m² Wohnnutzfläche
Terrasse mit rund 18m2
Garten mit rund 56m2
Absolute Ruhelage
Massivbauweise (Ziegel)
Beheizung & Warmwasseraufbereitung mittels Luftwärmepumpe, Fabrikat Vaillant
Hochwertige Internormfenster
2 Stellplätze
belagsfertiger Zustand (Schlüsselfertigpaket möglich gegen Aufpreis)
Video in den Anhängen

Ausführliche Objektbeschreibung

Wenn man "nach Hause" kommt, gelangt man über die gemeinsame Zufahrtsstraße, die mit den weiteren Eigentümern der Liegenschaft geteilt wird, direkt zu seinen neuen **vier Wänden**.

Beim Betreten des Hauses befindet sich **rechterhand** ein Garderobenbereich, am Ende davon ein **WC** mit Handwaschbecken. Linkerhand liegt das erste Zimmer, das sich ideal als **Homeoffice** oder Gästezimmer eignet. Ebenfalls auf dieser Seite befindet sich der **Technikraum**, in dem die hochwertige Haustechnik untergebracht ist. Unter der Treppe wurde zudem ein **praktischer Abstellraum** eingeplant.

Bereits vom Flur aus öffnet sich der Blick in den hellen und einladenden Wohn-Essbereich – hier ist Wohlfühlen garantiert. Durch die großzügige Hebeschiebetür gelangt man auf die rund 18 m² große Terrasse und weiter in den schönen Gartenbereich. Ein Gartentor führt direkt zu den zwei zugeordneten Stellplätzen, die das Angebot abrunden.

Über die moderne Treppe gelangt man ins Obergeschoss:

Linkerhand befindet sich das erste Schlafzimmer mit einem **Eckfenster**, das für eine besonders freundliche Atmosphäre sorgt. Geradeaus liegt das **Hauptbadezimmer** mit **Doppelwaschbecken**, **WC** und **Badewanne**. Rechterhand befinden sich ein weiteres Zimmer sowie der **großzügige Elternbereich**. Dieser überzeugt mit einem **eigenen Badezimmer**(Dusche, WC, Doppelwaschbecken) und einem **begehbaren Schrankraum**, der dank **Lichtkuppel** hell und freundlich wirkt. Der **geräumige Schlafbereich** mit einem doppelflügeligen Fenster macht diesen Rückzugsort perfekt.

#### **Technik, Ausstattung & Heizung**

- Beheizung & Warmwasser: über moderne Wärmepumpe, gesteuert mittels Fußbodenheizung in allen Geschossen
- Kühlung: ebenfalls über die Wärmepumpe möglich
- Fenster: hochwertige Internorm-Fenster mit elektrischer Beschattung
- Glasfaseranschluss im Haus vorhanden
- PV-Leerverrohrung bereits vorgesehen

#### **Belagsfertiger Zustand:**

Die Häuser	werden im	n Belagsfertigen	Zustand	übergeben,	heißt für	Sie dass	folgende.	Arbeiten
bleiben:								

- Innentüren + Zargen
- Bodenbeläge Innen
- Bodenbeläge Terrasse / Einfahrtsbereich
- Inneneinrichtung (Bad, Küche, etc.)
- Handlauf
- Spachteln und malen

Ein Angebot zur Schlüsselfertigkeit kann jederzeit nach Absprache gelegt werden.

#### ? Bildungseinrichtungen

- Kindergärten:
  - mehrere Kindergärten im Ort
  - Schulen:

■ Volksschule Deutsch-Wagram
■ Mittelschule Deutsch-Wagram
<ul> <li>Bundesoberstufenrealgymnasium Deutsch-Wagram</li> </ul>
<ul> <li>Hort der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram</li> </ul>
? Gesundheitsversorgung
• Ärzte:
<ul> <li>Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Fachärzte im Ortsgebiet</li> </ul>
Apotheken:
<ul> <li>Apotheke Deutsch-Wagram</li> </ul>

#### • Krankenhaus:

- Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf (ca. 30 Min. mit dem Auto)
- Klinik Floridsdorf in Wien (ca. 25 Min. mit dem Auto oder öffentlich)

#### ?? Nahversorgung

#### Einkaufsmöglichkeiten

- **LIDL** ca. 1 km
- **HOFER** ca. 1 km
- Billa Plus ca. 1 km
- **Spar** ca. 2 km
- BIPA, Apotheke und weitere Geschäfte ca. 1 km

#### ? Öffentlicher Verkehr

#### **Bahn**

- Bahnhof Deutsch-Wagram (ca. 1,1 km entfernt):
  - S1 Schnellbahn: Richtung Wien Leopoldau Wien Mitte Wien Meidling

- REX-Züge Richtung Gänserndorf Wien Mödling
- o 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-Anbindung:

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

#### ? Besonderheiten & Freizeit

<ul> <li>Naherholung &amp; Freize</li> </ul>	•	Naher	hol	ung	&	Freize	it
--	---	-------	-----	-----	---	--------	----

- Spazierwege entlang der Felder & Kleingärten
- o 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.