

TOP Doppelhaushälfte in Deutsch-Wagram - Zentrumsnahe!



Aussenansicht Objekt

Objektnummer: 6547/4135

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	158,57 m ²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	540.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



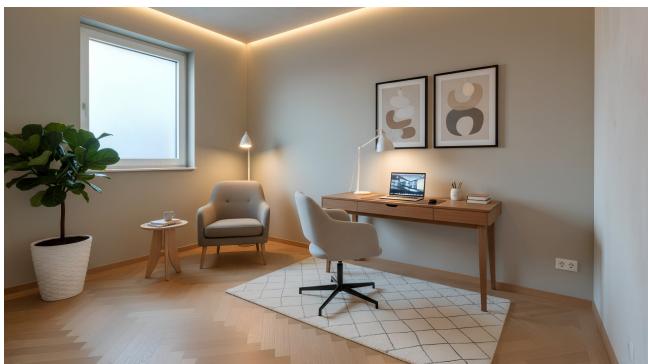
Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 660 406 36 67

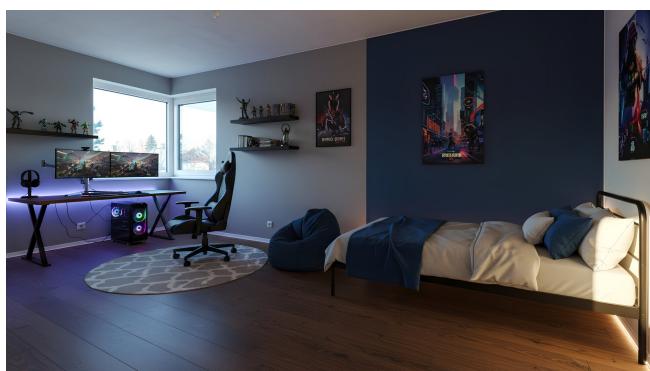
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









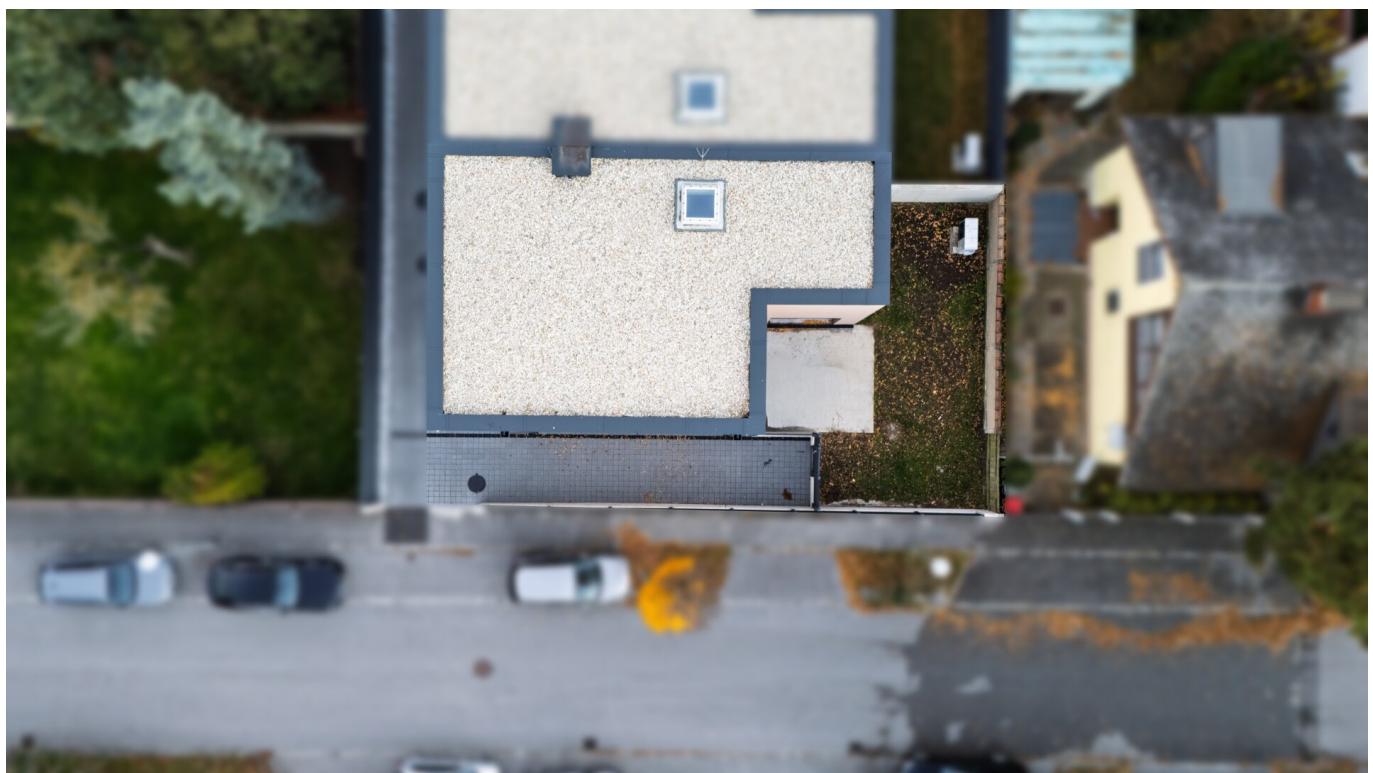




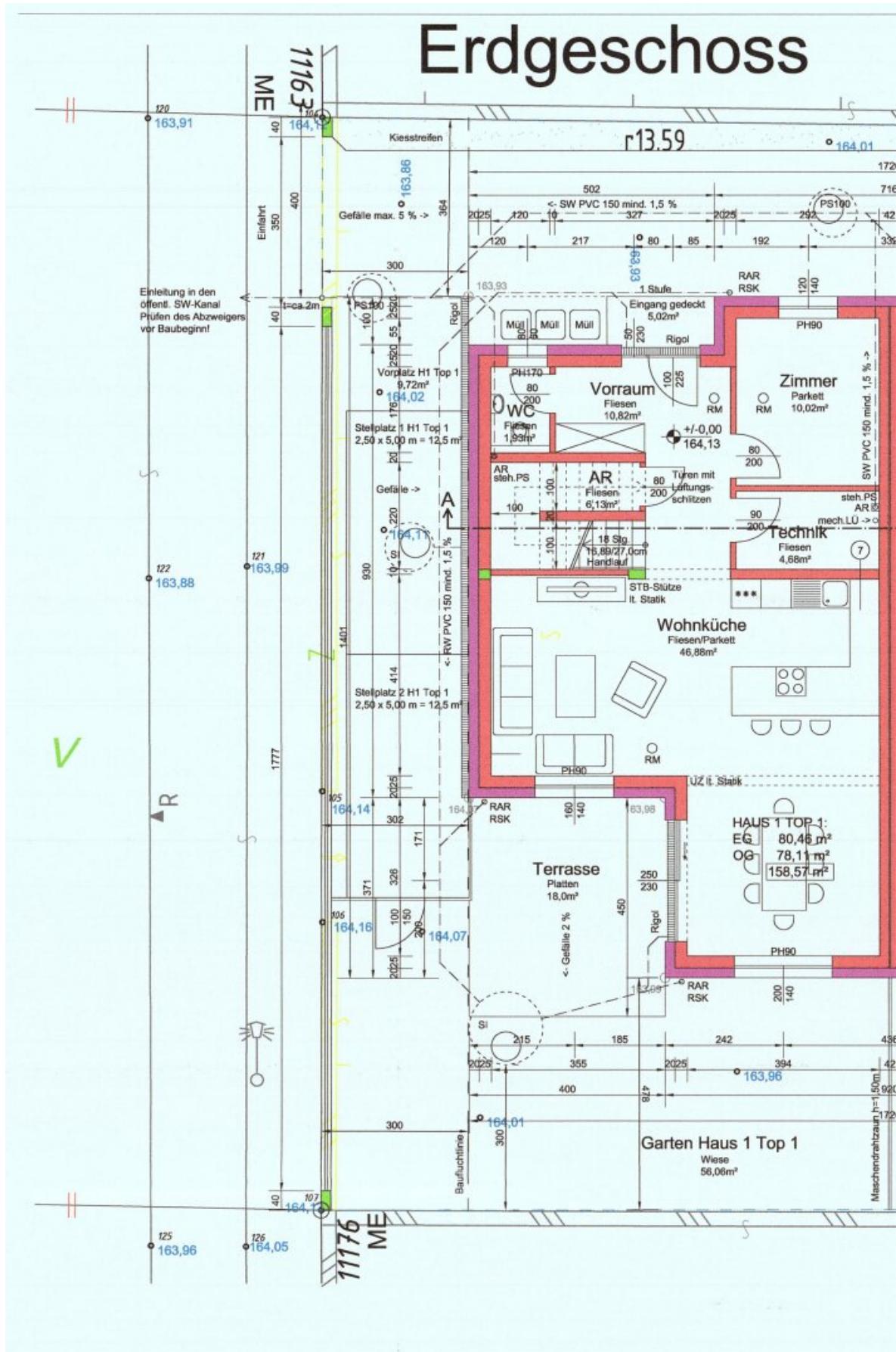




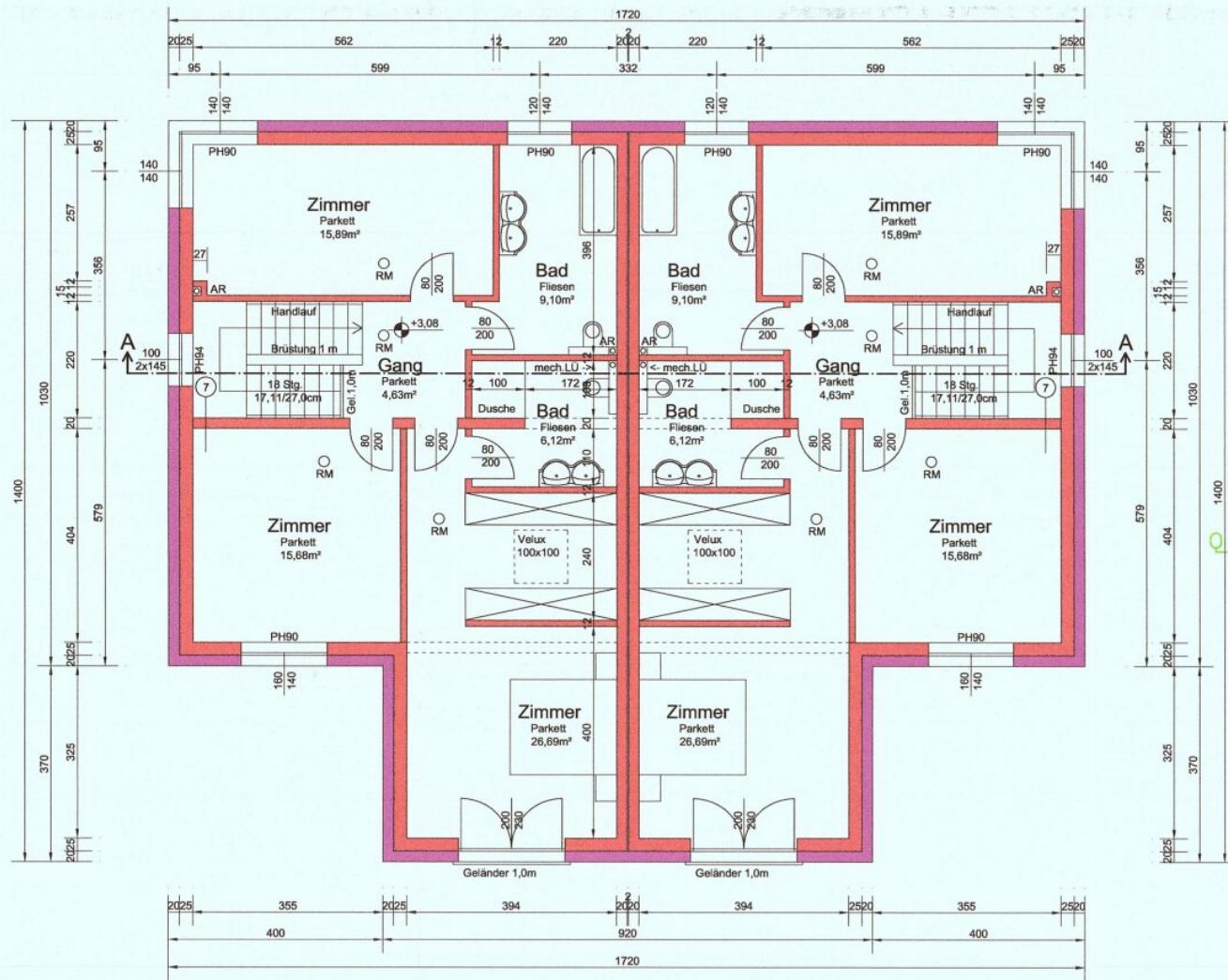




Erdgeschoss



Obergeschoß Haus 1 - 3





Objektbeschreibung

Kurzinformation 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 **Hauptbadzimmer 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 **begehbarer 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 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
- Bundesoberstufenrealgymnasium Deutsch-Wagram
- Hort der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram

? Gesundheitsversorgung

- **Ärzte:**

- Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Fachärzte im Ortsgebiet

- **Apotheken:**

- Apotheke Deutsch-Wagram

- **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**
- Fahrzeit nach Wien Leopoldau: ca. 10 Min
- Wien Hauptbahnhof: ca. 25–30 Min

Busverbindungen (VOR)

- **Linie 520 Wien Aderklaer 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:
 - Wien Stadtgrenze: ca. 10 Min
 - Wien Zentrum: ca. 25–30 Min
 - Flughafen Wien-Schwechat: ca. 35 Min

? Besonderheiten & Freizeit

- **Naherholung & Freizeit:**

- Spazierwege entlang der Felder & Kleingärten
- 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.