

**Langfristig VERMIETETE Doppelhaushälfte in
Deutsch-Wagram - Zentrumsnahe!**



Terrassenbereich

Objektnummer: 6547/4137

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 m²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	650.000,00 €
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.









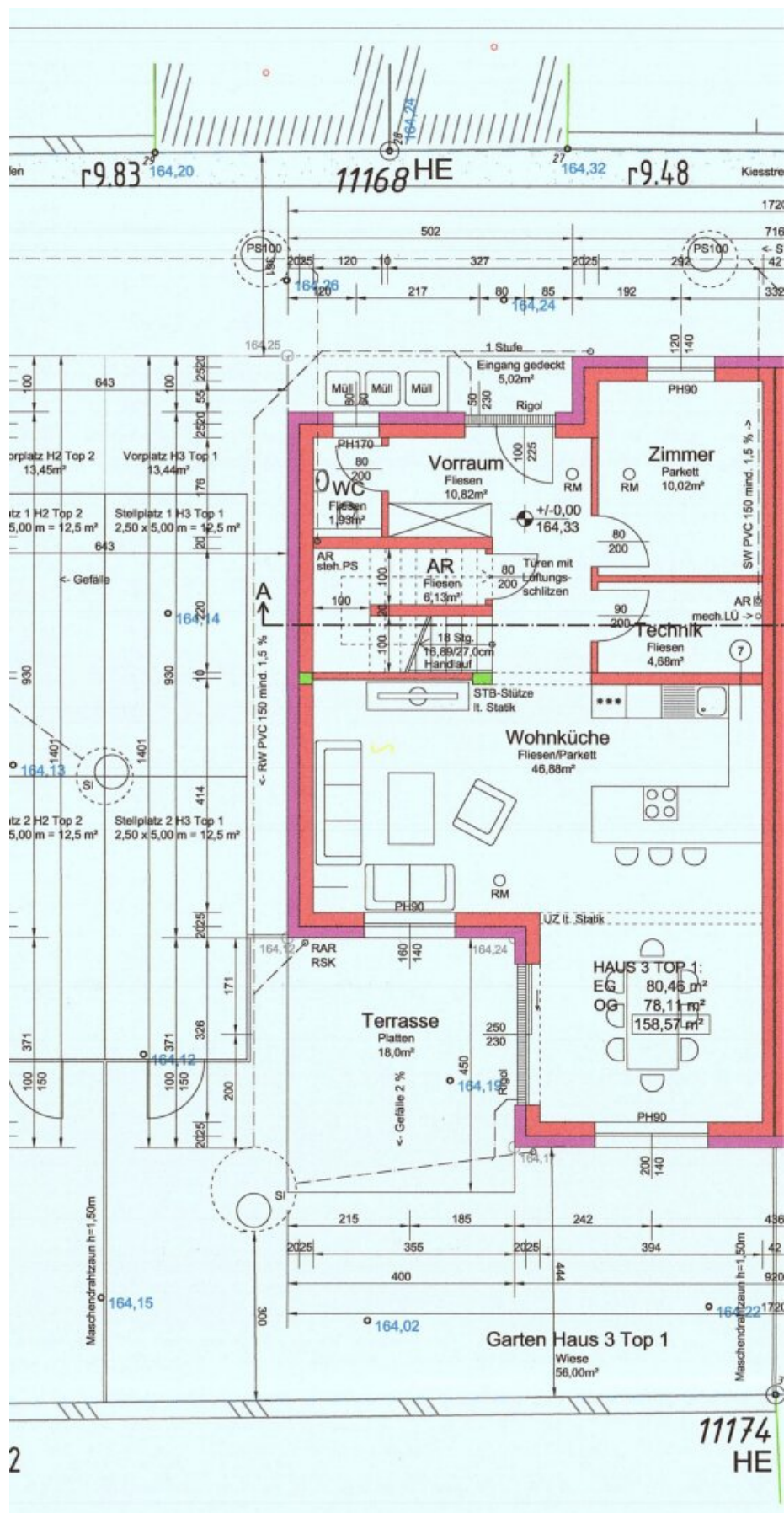












Erdgeschoss

Erdgeschoss

Einleitung in den öffentl. SW-Kanal
Prüfen des Abzweigers vor Baubeginn!

Eintritt
350
400
40
1=ca.2m

Kiesstreifen

Gefälle max. 5 ‰ →

PS190

Regel

Vorraum
Eingang gedeckt 5,02m²
Fliesen 10,82m²
RM

WC
Fliesen 1,93m²

AR
Fliesen 6,13m²
18 Stg. 18,89/27,0cm Handlauf
STB-Stütze lt. Statik

Wohnküche
Fliesen/Parkett 46,88m²
UZ lt. Statik

Zimmer
Parkett 10,02m²
SW PVC 150 mind. 1,5 ‰ →

Technik
Fliesen 4,68m²

Terrasse
Platten 18,0m²
Gefälle 2 ‰

Garten Haus 1 Top 1
Wiese 56,06m²

HAUS 1 TOP 1:
EG 80,46 m²
OG 78,11 m²
158,57 m²

Stellplatz 1 H1 Top 1
2,50 x 5,00 m = 12,5 m²

Stellplatz 2 H1 Top 1
2,50 x 5,00 m = 12,5 m²

Vorplatz H1 Top 1
9,72m²

120
163,91

121
163,99

122
163,88

125
163,96

126
164,05

127
164,07

128
164,14

129
164,16

130
164,21

131
164,26

132
164,31

133
164,36

134
164,41

135
164,46

136
164,51

137
164,56

138
164,61

139
164,66

140
164,71

141
164,76

142
164,81

143
164,86

144
164,91

145
164,96

146
165,01

147
165,06

148
165,11

149
165,16

150
165,21

151
165,26

152
165,31

153
165,36

154
165,41

155
165,46

156
165,51

157
165,56

158
165,61

159
165,66

160
165,71

161
165,76

162
165,81

163
165,86

164
165,91

165
165,96

166
166,01

167
166,06

168
166,11

169
166,16

170
166,21

171
166,26

172
166,31

173
166,36

174
166,41

175
166,46

176
166,51

177
166,56

178
166,61

179
166,66

180
166,71

181
166,76

182
166,81

183
166,86

184
166,91

185
166,96

186
167,01

187
167,06

188
167,11

189
167,16

190
167,21

191
167,26

192
167,31

193
167,36

194
167,41

195
167,46

196
167,51

197
167,56

198
167,61

199
167,66

200
167,71

201
167,76

202
167,81

203
167,86

204
167,91

205
167,96

206
168,01

207
168,06

208
168,11

209
168,16

210
168,21

211
168,26

212
168,31

213
168,36

214
168,41

215
168,46

216
168,51

217
168,56

218
168,61

219
168,66

220
168,71

221
168,76

222
168,81

223
168,86

224
168,91

225
168,96

226
169,01

227
169,06

228
169,11

229
169,16

230
169,21

231
169,26

232
169,31

233
169,36

234
169,41

235
169,46

236
169,51

237
169,56

238
169,61

239
169,66

240
169,71

241
169,76

242
169,81

243
169,86

244
169,91

245
169,96

246
170,01

247
170,06

248
170,11

249
170,16

250
170,21

251
170,26

252
170,31

253
170,36

254
170,41

255
170,46

256
170,51

257
170,56

258
170,61

259
170,66

260
170,71

261
170,76

262
170,81

263
170,86

264
170,91

265
170,96

266
171,01

267
171,06

268
171,11

269
171,16

270
171,21

271
171,26

272
171,31

273
171,36

274
171,41

275
171,46

276
171,51

277
171,56

278
171,61

279
171,66

280
171,71

281
171,76

282
171,81

283
17





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**
- **Vermietet um 2499€ (Brutto, Pauschalmietzins)**
- **Befristet auf 5 Jahre (Ende somit 31.10.2030)**
- **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

? 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**
 - 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:**

- 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.