

**Einfamilienhaus in Ruhelage und guter Wien-Anbindung I
Nebengasse I Eigengrund I Sanierungsbedürftig**



Objektnummer: 4922
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:	86,00 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:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

KI Generiert - Sanierungsbeispiel mit Aufstockung



KI Generiert - Sanierungsbeispiel



SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Bennet Varughese

📞 +43 664 3837 374

✉️ b.varughese@w7.immo



WOLKE 7 IMMOBILIEN







KI Generiert

W
WOLKE7
IMMOBILIEN







W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7



W
WOLKE7



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7



W
WOLKE7

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.

****Die vorgestellten Sanierungsbeispiele sind unverbindlich und müssen bezüglich der Machbarkeit mit den jeweiligen Behörden und Unternehmen abgestimmt werden.****

Key Facts

- **Wohnfläche: ca. 85,41 m²**
- **Zimmer: 4 + Keller**
- **Bebauungsbestimmungen:**
 - **30% Bebauungsdichte**
 - **offen/gekuppelt**
 - **Max. Bauhöhe 6,5 m**
- **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 Aderklaer 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.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 390.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdata stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

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

? E-Mail: b.varughese@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein 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