

## Zwei Parzellen - Wohntraum in Deutsch-Wagram !



Ansicht von oben

Objektnummer: 6547/4160

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

## Zahlen, Daten, Fakten

**Adresse**

Hausfeldstraße

**Art:**

Grundstück - Baugrund Eigenheim

**Land:**

Österreich

**PLZ/Ort:**

2232 Deutsch-Wagram

**Kaufpreis:**

499.000,00 €

**Betriebskosten:**

71,28 €

**USt.:**

7,13 €

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

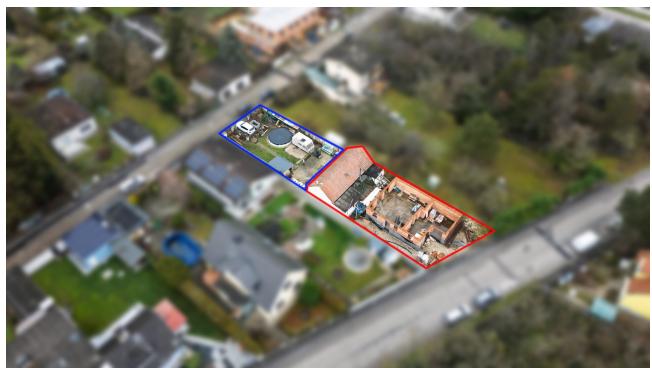


**Melina Stummer**

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

H +43 664 750 55 144

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



## Objektbeschreibung

**Sie suchen nach der perfekten Gelegenheit, Ihre Visionen umzusetzen?**

**Die Kurzinformation für eilige Leser:**

- **Grundstücksfläche rund 677 m<sup>2</sup> (zwei Parzellen mit eigenen Grundstücksnummern)**
- **Grundstück .117:** 360 m<sup>2</sup>, aufgeschlossen, zwei Abbruchobjekte: kleines Haus (Altbestand) und ein Rohbau
- **Grundstück 102/43:** 317 m<sup>2</sup>, unbebaut, Kanalanschluss am Grundstück, Aufschließungsabgabe ist noch an die Gemeinde zu entrichten (im Falle einer Vereinigung wäre lediglich eine Ergänzungsabgabe zu entrichten)
- **Flächenwidmung:** Bauland-Wohngebiet
- **Bebauung:** offen o. gekuppelte Bauweise, 40% Bebaubarkeit
- **max. Bauhöhe:** 6,5m
- **ungefähre Maße gerundet:** 52,5m x 13m (Straßenseitig)

Diese Liegenschaft bietet eine attraktive Kombination aus **guter Infrastruktur, ruhiger Wohnlage und Nähe zu wichtigen Verkehrsverbindungen**, ideal für **Familien, Berufstätige und Naturliebhaber**.

## **Besonderheiten:**

**Freizeit und Erholung:** Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege entlang des Marchfeldkanals, Sportvereine und das Schulsportgelände.

**Kulturelle Angebote:** Deutsch-Wagram verfügt über ein reges Kulturleben mit Veranstaltungen, Museen wie dem Napoleon- und Stadtmuseum sowie dem Eisenbahnmuseum.

**Gesundheit und Wellness:** Ein vielfältiges Angebot an Yoga- und Fitnessstudios, wie beispielsweise theBasics.fit: AERIAL & YOGA, bietet Möglichkeiten zur körperlichen Betätigung und Entspannung.

## **Infrastruktur:**

**Bildungseinrichtungen:**

**Kindergärten:** Mehrere Kindergärten in Deutsch-Wagram bieten wohnortnahe Betreuung für Kinder im Vorschulalter.

**Schulen:** Die Stadt verfügt über eine Volksschule, eine Mittelschule und ein Bundesoberstufenrealgymnasium (BORG) mit verschiedenen Schwerpunktprogrammen.

**Musikschule:** Die lokale Musikschule bietet ein breites Spektrum an musikalischer Ausbildung für Kinder und Erwachsene.

**Einkaufsmöglichkeiten:**

**Supermärkte:** Deutsch-Wagram beherbergt mehrere Supermärkte wie Billa, Spar und Hofer, die den täglichen Bedarf decken.

**Lokale Geschäfte:** Zahlreiche Bäckereien, Fleischereien und Fachgeschäfte bieten regionale Produkte und Dienstleistungen an.

**Shopping:** Das nahegelegene G3 Shopping Resort Gerasdorf ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Geschäften und Gastronomie.

**Gesundheitsversorgung:**

**Ärzte:** Allgemeinmediziner und Fachärzte sind in Deutsch-Wagram ansässig und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.

**Apotheken:** Mehrere Apotheken, wie die Adler Apotheke, befinden sich in der Nähe und sind

leicht erreichbar.

**Krankenhäuser:** Das Landesklinikum Korneuburg und das Donauspital Wien sind in etwa 20 bis 30 Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten umfassende medizinische Dienstleistungen.

### **Verkehrsanbindungen:**

Straßenanbindung: Deutsch-Wagram ist über die B8 und die S1 gut an das Straßennetz angebunden, was eine zügige Verbindung nach Wien und in das Marchfeld ermöglicht.

Fahrzeit nach Wien: Je nach Verkehrslage beträgt die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien etwa 12 Minuten.

Busverbindungen:

Regionale Buslinien: Mehrere Buslinien verbinden Deutsch-Wagram mit umliegenden Gemeinden und bieten Anbindungen an das Wiener Verkehrsnetz.

- **Linie 420:** Diese Linie fährt von Deutsch-Wagram über Strasshof an der Nordbahn nach Gänserndorf.

Bahnverbindungen:

Bahnhof Deutsch-Wagram: Dieser Bahnhof liegt an der Nordbahnstrecke und wird von der S-Bahn-Linie S1 sowie von Regionalzügen bedient.

- **S1 (Schnellbahn):** Die S1 verbindet Deutsch-Wagram mit Wien und Gänserndorf. Die Züge verkehren in regelmäßigen Abständen, insbesondere während der Hauptverkehrszeiten. (aktuell wird umgebaut)
- **Regionalzüge:** Zusätzlich zur S-Bahn halten in Deutsch-Wagram Regionalzüge, die Verbindungen nach Wien und in Richtung B?eclav in Tschechien anbieten.
- **U-Bahn-Anschluss:** Über die Schnellbahn S1 ist die U1-Station Wien Leopoldau in kurzer Zeit erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz ermöglicht.

## **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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m  
Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.750m  
Einkaufszentrum <4.750m

#### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.750m  
Bahnhof <1.250m  
U-Bahn <9.750m  
Straßenbahn <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap