

# **TOP Einfamilienhaus in Ruhelage im Zentrum von Deutsch Wagram**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5387**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	699.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	35,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

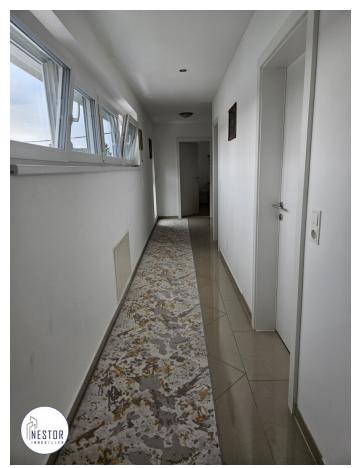
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

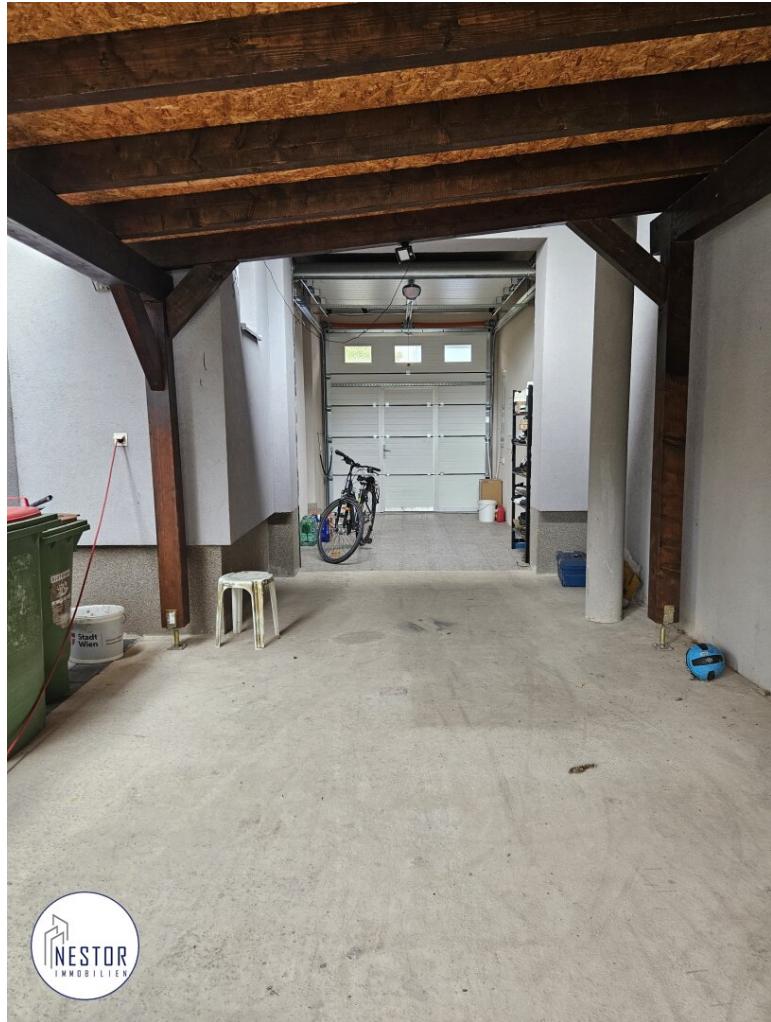












# Objektbeschreibung

**Einfamilienhaus** in Ruhelage im Zentrum von **Deutsch Wagram**!

---

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

---

Dieses **Haus** befindet sich auf einem ca. 441 m<sup>2</sup> großen **Grundstück**.

Es wurde 2013 erbaut und besteht aus zwei Ebenen.

Das Erdgeschoss besteht aus:

- Vorraum
- Wohnküche + Essbereich (ca. 57,00 m<sup>2</sup>, alle Elektrogeräte sind in der Küche vorhanden.)
- Waschküche
- Abstellraum
- 1 Schlafzimmer (ca. 13,20 m<sup>2</sup>)
- WC
- Terrasse (ca. 24 m<sup>2</sup>)
- Lager (ca. 5,70 m<sup>2</sup>)

Das Obergeschoss besteht aus:

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer + Schrankraum (ca. 16,50 m<sup>2</sup> + ca. 8,80 m<sup>2</sup>(Schrankraum), 16,20 m<sup>2</sup> & 13,70 m<sup>2</sup>)

- Bad (mit Wanne)
- WC
- 1 Balkon (ca. 4,50 m<sup>2</sup>)
- 1 Terrasse (ca. 9,30 m<sup>2</sup>)

Kellerabteil (ca. 13 m<sup>2</sup>, alter Keller auf dem das Haus erbaut wurde)

Highlights:

- Die Zimmer sind mit Laminatboden und 3-fach verglaste Kunststofffenster, die Nassräume mit Fliesen ausgestattet.
- Das Haus wird durch Gaszentralheizung beheizt.
- Stellplatz
- Garage (ca. 12,50 m<sup>2</sup>)
- Vorbereitung für Alarmanlage!
- Vorbereitung für Solaranlage!
- Fußbodenheizung
- Gartenbereich
- Sicherheitstür
- Dämmung (ca. 16 cm)!
- Geringe Investitionen sind noch offen.

Diese Immobilie befindet sich in einer guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.

Alle notwendigen Geschäfte wie z.B.: Lebensmittel, etc. sind in der Nähe.

- ca. 750 Meter bis zum Bahnhof

Provision: 3% + USt.

Kaufpreis: € 699.900,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

Alle Informationen und Besichtigungen ohne Abschluss eines Kaufvertrages sind unverbindlich und kostenlos.

---

**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](mailto:service.immonestor.at)

---

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: [boro@immonestor.at](mailto:boro@immonestor.at)

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

**NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT

UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL-ADRESSE UND IHRE WOHNADRESSE ) BEARBEITEN KÖNNEN.

**INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!**

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

**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://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap