

Familienhaus oder Anlage in Deutsch-Wagram – großer Garten, 3 Min. zum Bahnhof



Objektnummer: 2153/96

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	156,00 m²
Zimmer:	7
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 156,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	189,74 €
USt.:	37,95 €
Infos zu Preis:	

Monatliche Betriebskosten: - HBA inkl. Wasserabrechnung - AWG - SWE-Gebühr

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Valeria Schibinschi

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien

T +43 670 402 00 19

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







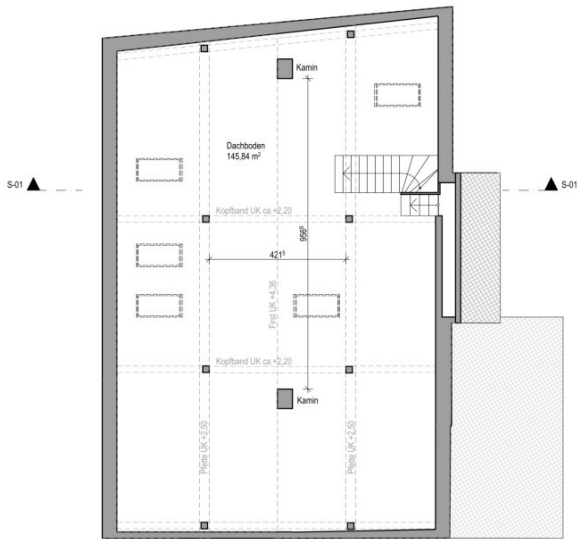




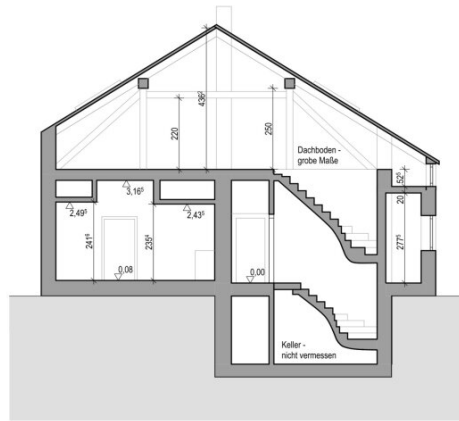








GRUNDRISS DG | 1:100 (GROBE MASSE)



SCHNITT 1 - DG | 1:100

LEGENDE ARCHITEKTUR	
■ Neubau	LRH: Lichte Raumhöhe
■ Abbruch	DD: Deckendurchbruch
■ Bestand	
— Grundgrenze	▲ +0,03 Fußbodenoberkante
— FPH 100	— Lichte Durchgangsbreite/-höhe in cm

BESTANDSPLAN

OBJEKT / ANSUCHEN UM
Bestandsaufnahme
Brockwieserstraße 36
2232 Deutsch-Wagram

PLANNHALT

Grundriss & Schnitt DG

LAGEPLAN



PLANNUMMER

BFS_BP_GR DG_00

MASSSTAB	PLANGRÖSSE
1:100	A3

DATUM

03.07.2023

PLANVERFASSER

IC Konsultanten Ziviltechniker GesmbH
Schönbrunner Straße 297
1120 Wien

mail: office@ic-group.org

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Siedlungslage von Deutsch-Wagram, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Die Umgebung bietet eine sehr gute Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und gastronomischen Angeboten in unmittelbarer Nähe. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung – sowohl öffentlich als auch mit dem Auto – eignet sich das Objekt ideal für Familien und Pendler.

Das Haus umfasst zwei separate Wohneinheiten mit insgesamt sieben Zimmern. Beide Wohnungen verfügen über eine eigene Küche und ein Badezimmer.

Wohneinheit 1:

Die Wohneinheit 1 hat rund 42 m² mit 2 Zimmern. Eine Einbauküche und ein eigenes Badezimmer sind in der Wohneinheit vorhanden. Am Gang ist ein AR, welcher für diese Wohneinheit verwendet werden kann.

Wohneinheit 2:

Die Wohneinheit 2 hat rund 94 m² und insgesamt 5 Zimmer. Eine Einbauküche und ein eigenes Badezimmer sind in der Wohneinheit vorhanden. Am Gang ist ein AR, welcher für diese Wohneinheit verwendet werden kann.

Die auf den Fotos zu sehenden Accessoires werden nicht mitverkauft.

Die dargestellten Bilder wurden aus Gründen der Privatsphäre digital bearbeitet und teilweise unter Einsatz von KI angepasst. Einzelne Möbelstücke sowie persönliche Gegenstände wurden entfernt.

Auf einen Blick

- Grundstücksgröße: ca. 546 m²
- Wohnfläche gesamt: ca. 155 m²
- Heizung: Gaszentralheizung
- 2 Wohneinheiten
- 7 Zimmer
- Je Wohneinheit eine Küche und ein Badezimmer

– Ebenfalls ist ein separater Zubau vorhanden, welcher z. B. als Werkstatt verwendet werden kann.

– teilweise unterkellert

– großer Garten

– 2 Abstellplätze inkludiert

– Entwicklungspotenzial: Ausbau des Dachgeschosses und Anbau in den Garten

Lage & Infrastruktur

Die beste Lage:

Nur 3 Minuten zu Fuß zum Bahnhof Deutsch-Wagram (schnelle Verbindung nach Wien – ideal für Pendler)

Nur ca. 10 Minuten mit dem Zug nach Wien-Leopoldau (U1)

Ca. 30 Minuten mit der Bahn bis Wien-Mitte

Mit dem Auto in ca. 10 Minuten zur Stadtgrenze Wien (22. Bezirk)

Nur ca. 30 Fahrminuten ins Zentrum von Wien über die direkte Anbindung an die S1

Ruhige Siedlungslage mit sehr guter Nahversorgung, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in unmittelbarer Nähe

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Valeria Schibinschi** unter **0670 40 200 19** sowie **vschibinschi@merlinreal.com** zur Verfügung.

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Höhere Schule <10.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap