

## charmantes 5 1/2 Zimmer-Haus in Deutsch-Wagram mit Kachelofen, Wintergarten, Pool & Garage



Gartenansicht

**Objektnummer: 960/74806**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	144,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	92,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	559.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1









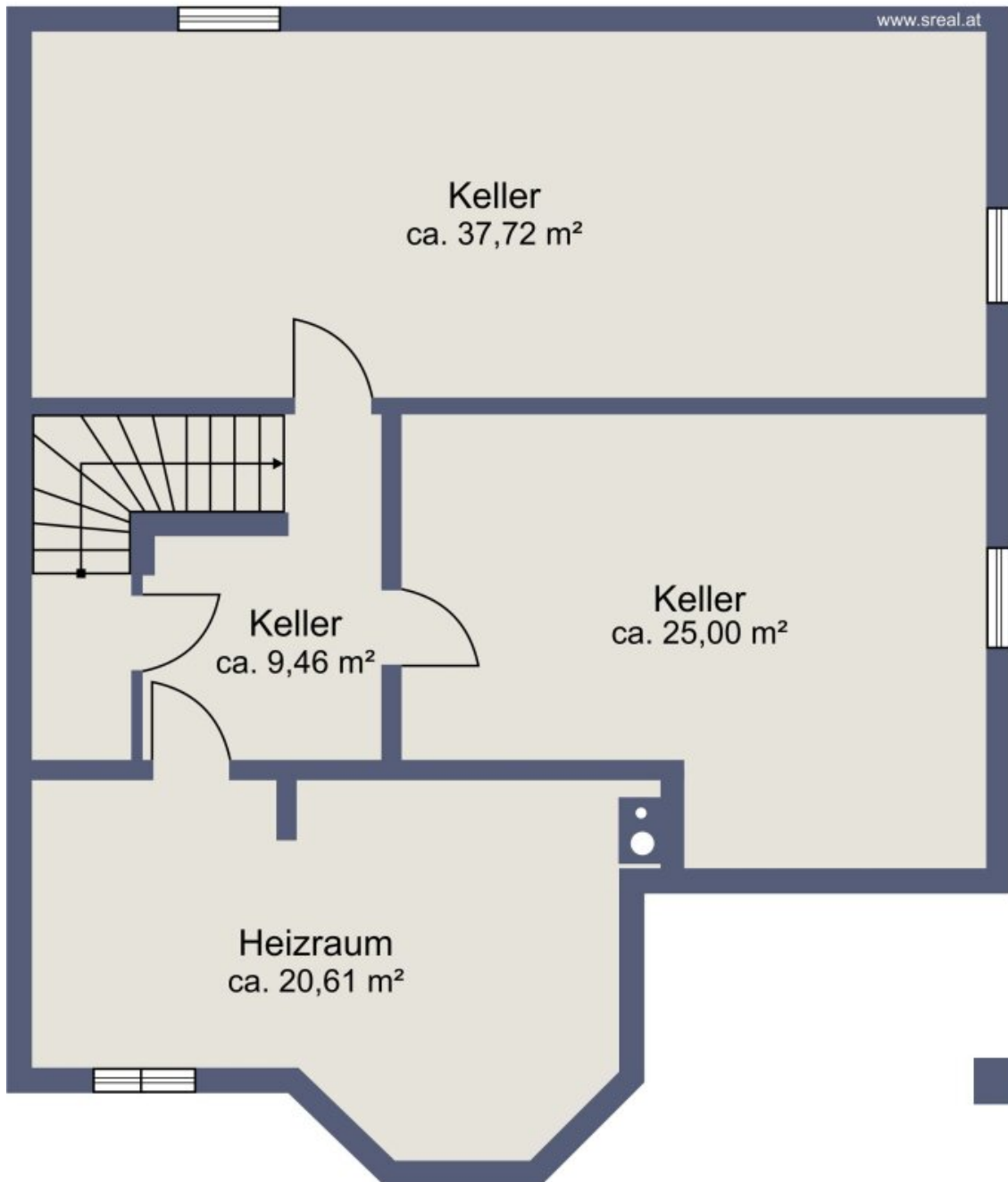




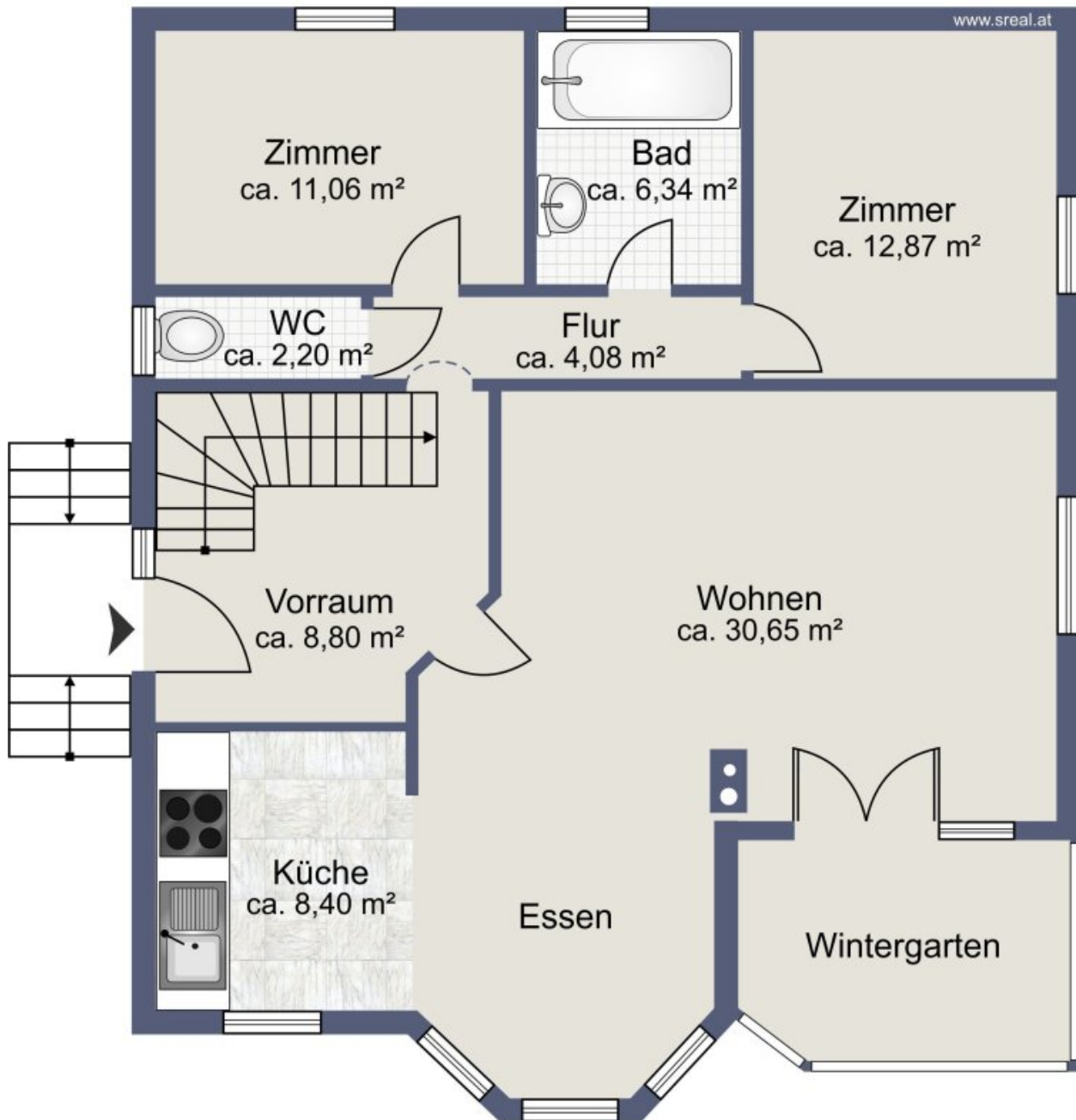




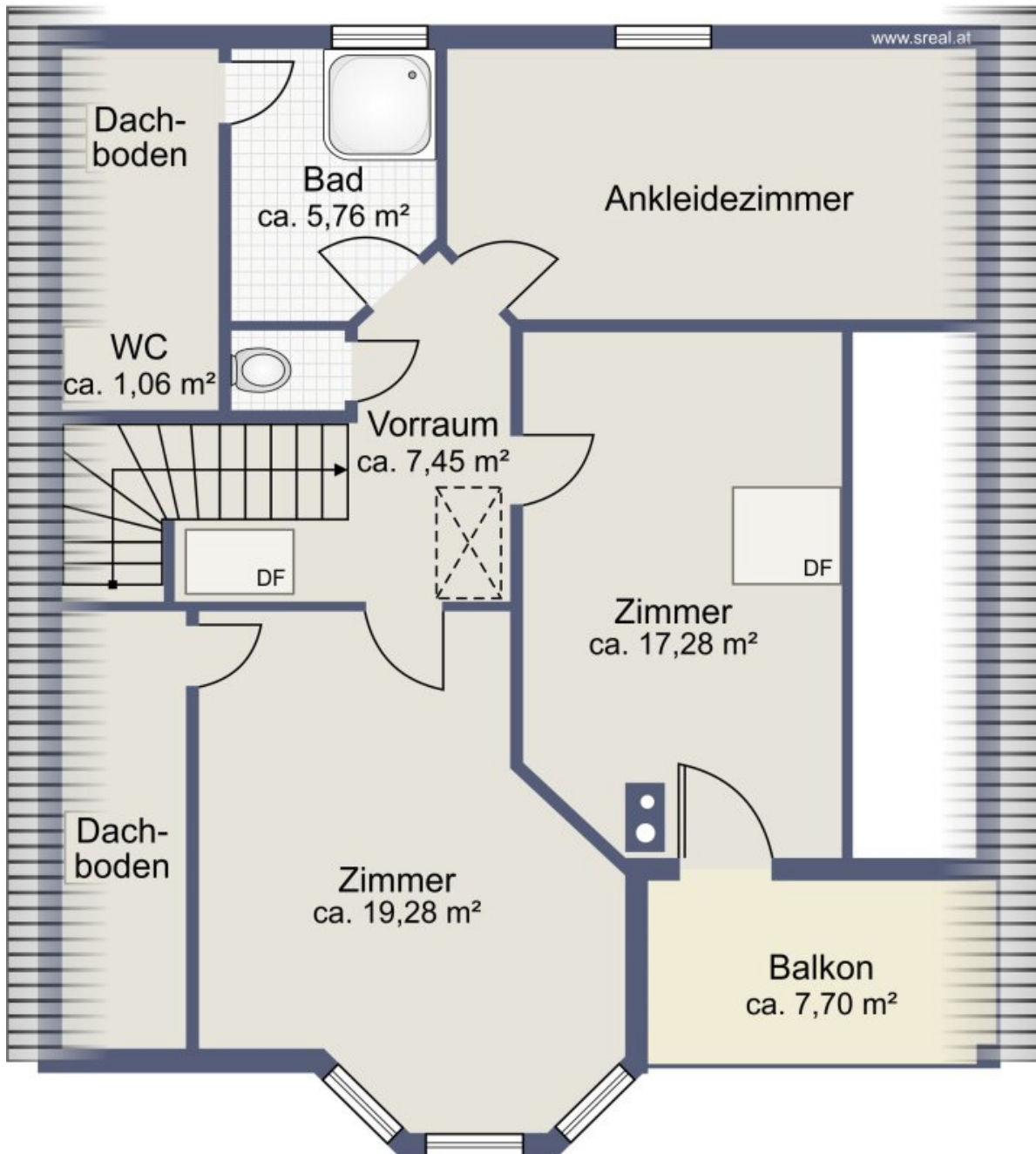
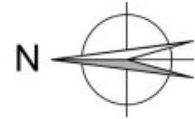




Planskizze Kellergeschoss



Planskizze Erdgeschoss



Planskizze Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Charmanter Familienwohntraum wartet auf neuen Esprit!

Das großzügig gestaltete Fertigteilhaus von **Vario Bau** aus dem Jahr **1990** überzeugt durch seine **helle Wohnatmosphäre** sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Im Mittelpunkt des Hauses steht das helle Wohn-Esszimmer mit Blickfang auf den wunderschönen **Kachelofen**. Dieser sorgt für behagliche Wärme und schafft eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre.

Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt in den **Wintergarten**, der einen schönen Blick ins Grüne bietet. Angrenzend befindet sich eine **Terrasse**, die zu entspannten Stunden in der Abenddämmerung einlädt.

Die weiteren Räumlichkeiten sind funktional angeordnet und bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte. Je nach Anspruch und Bedarf eröffnet die Immobilie Potenzial für Modernisierungen und persönliche Anpassungen.

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoß:

- Eingangsbereich
- Wohn-Esszimmer mit wunderschönem Kachelofen, der eine besondere Gemütlichkeit zaubert
- Wintergarten und Terrasse
- voll ausgestattete Einbauküche, die zum gemeinsamen Kochen einlädt
- 2 Zimmer, die als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können
- Badezimmer mit Fenster, Dusche, Badewanne und Doppelhandwaschbecken

- WC mit Fenster und Handwaschbecken

#### **Dachgeschoß:**

- Vorraum
- großes Schlafzimmer
- Zimmer mit Balkon
- Badezimmer mit Fenster, Dusche, Badewanne und Waschbecken
- WC
- Ankleidezimmer

#### **Kellergeschoß:**

- Vorraum
- Heiz- und Waschraum
- Lagerraum
- großer Party-Wellnessraum mit Entkalkungsanlage, **Infrarotkabine, Saferaum**

Beheizt wird das Haus mittels **Gaszentralheizung**, wobei im **Erdgeschoß eine**

**Fußbodenheizung zusätzlich zum Kachelofen** für angenehme Wärme sorgt.

Dachgeschoß und Kellergeschoß sind mit Heizradiatoren ausgestattet. Eine **Entkalkungsanlage** und eine **Infrarotkabine** im Kellergeschoß runden das Angebot ab.

Ein **Swimmingpool** sorgt für Abkühlung an heißen Sommertagen. Dazugehörig eine kleine Gartenhütte für die Schwimmutensilien.

Eine ca. **36 m<sup>2</sup> große Garage mit elektrischem Tor** bietet genügend Platz für 2 Vehicles.

Weiters bieten 2 Gartenhütten zusätzlichen Stauraum für Gartenwerkzeug und Griller.

**Der großzügige Garten, die sonnige Terrasse und der Balkon bieten vielfältige Möglichkeiten, die Natur zu genießen und den Blick ins Grüne schweifen zu lassen.**

#### **Hard Facts:**

- **großzügige, helle Wohnräume**
- **Kachelofen**
- **voll ausgestattete Küche**
- **Doppelgarage**
- **Entkalkungsanlage**
- **Alarmanlage**
- **Saferaum**
- **Pool**
- **Gartenhütten**

- **großer, sonniger Garten**
- **gute öffentliche Verkehrsanbindung**

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3146105?accessKey=6983>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

#### **Infrastruktur:**

Die Lage dieser Immobilie ist ideal: Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht eine **schnelle Anbindung an Wien und Umgebung**. In **unmittelbarer Nähe** finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Arzt, Apotheke, Kindergarten und Supermarkt – perfekt für Familien und Berufstätige.

**Dieses Haus in Deutsch-Wagram vereint Lebensqualität, Komfort und eine attraktive Lage – eine perfekte Basis für Ihr neues Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

**Raus aus der Stadt und auspowern im schönen Weinviertel!**

Freue mich auf Ihre Anrufe unter **M +43 664 8385891** oder **E-Mail an [karin.jama@sreal.at](mailto:karin.jama@sreal.at)** und ein Kennenlernen!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)

- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.