

**Neuer Preis! Gepflegtes Einfamilienhaus in Grün-Ruhelage  
in Deutsch-Wagram**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6155**

**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>	1973
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 181,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,39
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

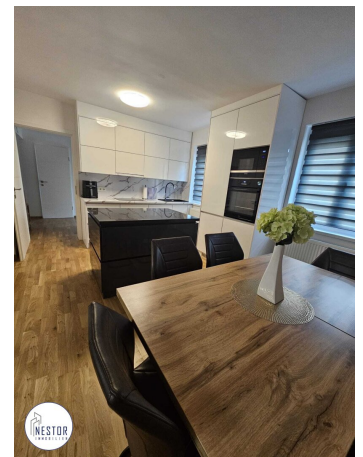
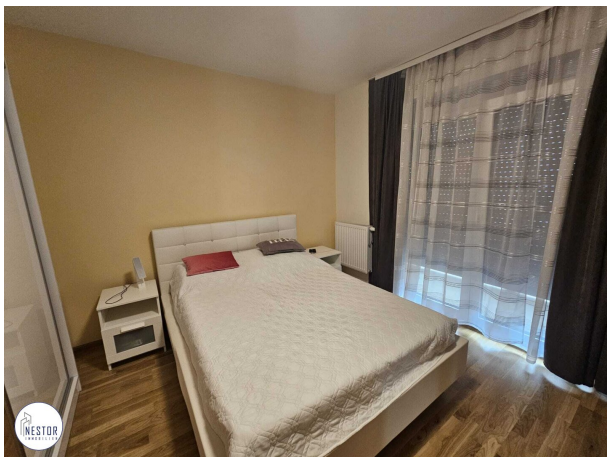
## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG













## Objektbeschreibung

Gepflegtes **Einfamilienhaus** mit Whirlpool in 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 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wien – ein einladendes Einfamilienhaus, das Ihnen alles bietet, was Sie für ein komfortables und harmonisches Leben benötigen. Dieses gepflegte Schmuckstück im Deutsch Wagram wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> verteilen sich hier vier lichtdurchflutete Zimmer, die genügend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Ob Sie ein gemütliches Wohnzimmer für gesellige Abende, ein ruhiges Arbeitszimmer oder ein Spielzimmer für die Kinder einrichten möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der wunderschöne Garten sowie der Whirlpool. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im Freien entspannen, grillen oder mit Ihren Kindern spielen. Der Garten lädt nicht nur zum Verweilen ein, sondern bietet auch ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gartenprojekte. Genießen Sie die frische Luft und die Ruhe in Ihrem eigenen kleinen Paradies.

Bei diesem Haus handelt es sich um einen ca. 1973 errichteten Neubau. Das **Haus** verfügt über 4 Zimmer, 2 Bad + 2 WC und ist voll unterkellert!

Auf dem Dach befindet sich eine **Solaranlage** zur Warmwasserbereitung, die zur Reduzierung der Energiekosten beiträgt.

Aufteilung wie folgt:

- ??Wohnzimmer
- 1 Küchen

- 2 Vorräume
- 2 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- 1 Kabinett
- 2 Bäder
- 1 WC's

Die Maße des Grundstückes betragen ca. 13,5 m (Straßenfront) x 14 m

Alle Anschlüsse befinden sich auf dem **Grundstück** (Gas, Wasser, Strom und Kanal).

- Verbaute Fläche: ca. 113 m<sup>2</sup>

Dieses Anwesen befindet sich in einer guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.

Kaufpreis: € 429.000,-

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

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

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

-----  
Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

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

**NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

-----  
**Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.**

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

-----  
Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: [immonestor.at/immobiliencard](http://immonestor.at/immobiliencard)

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

**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 <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <10.000m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap