

**Modernes Wohnen in Massivbauweise – Einfamilienhäuser  
mit durchdachtem Raumkonzept in Wien-Nähe in Deutsch  
Wagram – freier Blick ins Grüne + unverbautes  
Gegenüber!**



**Objektnummer: 297262**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heinrich von Kleist-Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Spreitzer, BA, MA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009





## Objektbeschreibung

Diese modernen Einfamilienhäuser entstehen in hochwertiger Ziegelmassivbauweise und bieten zwei identische Wohneinheiten mit optimaler Raumplanung. Der klare architektonische Stil, die energieeffiziente Bauweise und die durchdachten Grundrisse schaffen ein Wohnprojekt, das zeitlos, langlebig und wertbeständig ist. Die belagsfertige Ausführung ermöglicht den neuen Eigentümern, den Innenausbau individuell nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

### Wohnflächen & Räume

- Wohnnutzfläche je Haus: ca. 103 m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Großzügige Wohnküche mit ca. 36 m<sup>2</sup>
- 2 Badezimmer
- Abstellraum und praktische Nebenflächen

### Freiflächen

- Terrasse je Haus: ca. 18,8 m<sup>2</sup>
- Gartenflächen: ca. 50 m<sup>2</sup> bzw. ca. 108 m<sup>2</sup>

### Parkmöglichkeiten

- 1 Carport + weiteren Stellplatz je Haus
- Optional zusätzliche Abstellflächen möglich

### Bauweise

- Ziegelmassive Ausführung für optimale Wärmedämmung & Schallschutz
- Massivbauweise garantiert Langlebigkeit & Wohnkomfort
- Belagsfertige Übergabe bietet maximale Entscheidungsfreiheit

- Optimale Größe für junge Familien
- Große Fensterflächen für viel Tageslicht

Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 18,8 m<sup>2</sup> + Carport + Garten

Kaufpreis : ab € 449.000

Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin!

*Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.*

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 <750m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.250m  
Kindergarten <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <5.750m

### **Sonstige**

Bank <2.250m  
Geldautomat <2.250m  
Post <2.250m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap