

**4-Zimmer Einfamilienhaus | 549 m<sup>2</sup> Grundstück in 2232  
Deutsch Wagram**



Gartenansicht

**Objektnummer: 6729/1142**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	80,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 347,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,79
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Diblik**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7  
1010 Wien

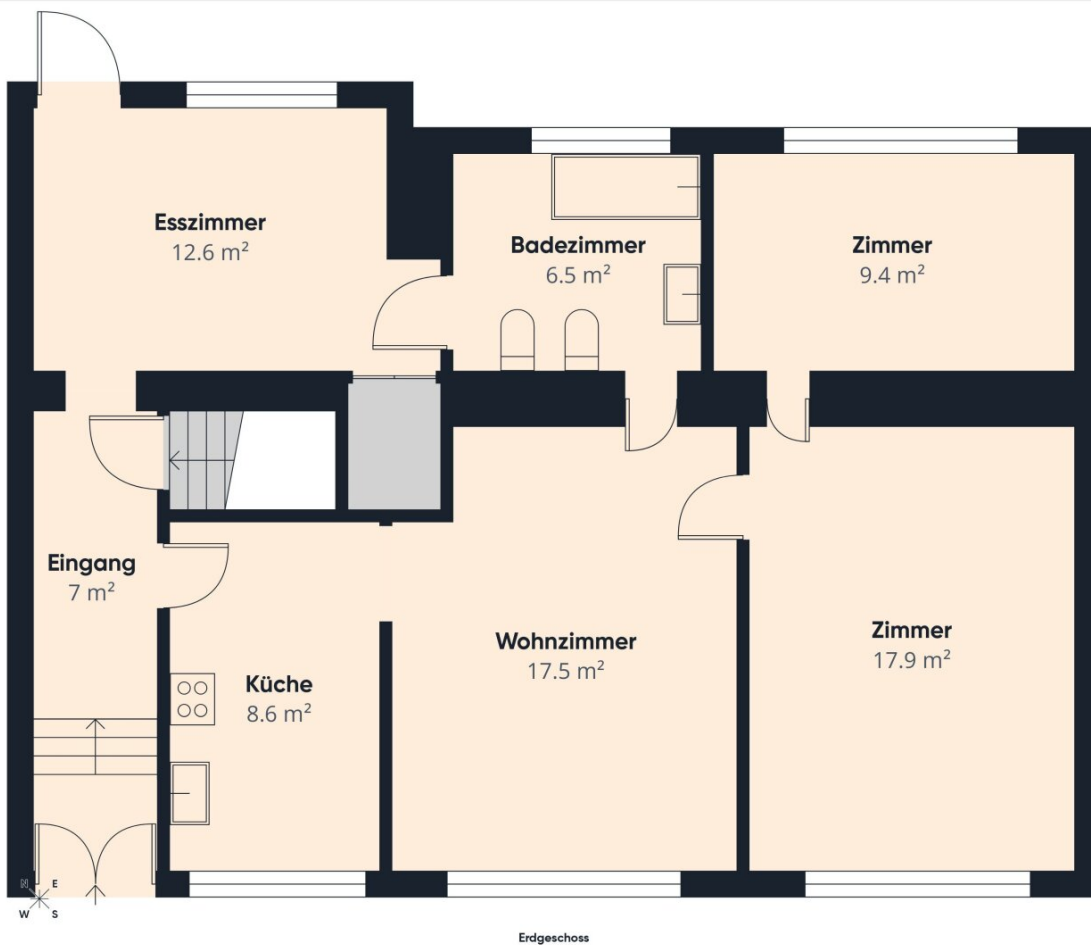
H +43 676 849 189 204











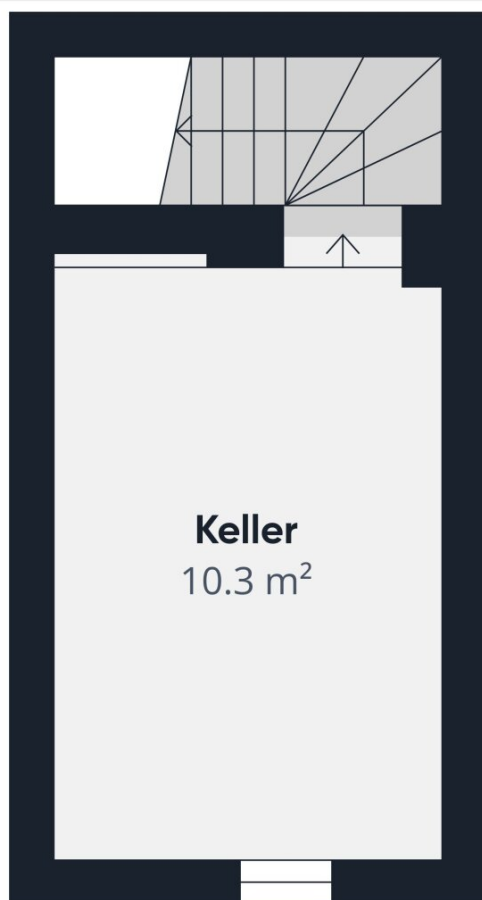
Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
80.9 m<sup>2</sup>

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

**Avana**



**Keller**  
10.3 m<sup>2</sup>



Untergeschoss

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
13.1 m<sup>2</sup>

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

# Objektbeschreibung

**Open House am 07.06.2026 sowie am 13.06.2026 zwischen 13:00 Uhr und 17:00 Uhr**

Bitte beachten Sie, dass eine Terminvereinbarung erforderlich ist. Um Zugang zur Online-Buchung zu erhalten, senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage.

## Über das Haus

Willkommen in Deutsch-Wagram! In einer der beliebtesten Zuzugsgemeinden vor den Toren Wiens erwartet Sie dieses Einfamilienhaus in attraktiver Wohnlage mit viel Potenzial für individuelle Wohnideen.

Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten wie Billa Plus, Lidl, Hofer, Spar, Libro oder McDonald's sind in wenigen Minuten bequem fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Ort und machen die Lage besonders familienfreundlich.

Für Pendler bietet die Liegenschaft eine hervorragende Anbindung: Der Bahnhof Deutsch-Wagram mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S1 liegt nur ca. 1 km entfernt und ist gut zu Fuß erreichbar. Von dort gelangen Sie rasch nach Wien und zum Wiener U-Bahn-Netz. Gleichzeitig laden das nahegelegene Marchfeld sowie der Marchfeldkanal zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen ein.

Das Haus verfügt über ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss sowie zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoss. Der sanierungsbedürftige Zustand bietet die ideale Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ein gemütliches Zuhause mit Charakter zu schaffen.

Der Grundriss umfasst vier Zimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und bietet zusätzliches Ausbaupotenzial zur Schaffung weiterer Wohnfläche.

Auch der Außenbereich überzeugt mit einem Garten, einer Terrasse sowie einem Gartenhaus und bietet ausreichend Platz zum Entspannen im Grünen.

Zusätzlich bietet die Liegenschaft interessantes Entwicklungspotenzial durch folgende Bebauungsbestimmungen:

- Grundstücksfläche: ca. 549 m<sup>2</sup>
- Geschlossene Bauweise („g“)

- Bauklasse I + II
- Bebauungsdichte 50 %

Im Rahmen einer großflächigen Neuordnung des örtlichen Wohnraumkonzepts erfolgt die Begleitung von Bauvorhaben derzeit in enger Abstimmung mit der Gemeinde. Die Bebauung bestehender Grundstücke sowie Zu-, Um- und Neubauten bleiben weiterhin möglich. Künftige Anpassungen einzelner Bebauungs- und Nutzungsparameter im Gemeindegebiet werden im Zuge dieses Prozesses umgesetzt.

### **Die Raumaufteilung im Detail**

- Eingangsbereich mit ca. 7 m<sup>2</sup>
- Küche mit ca. 8,6 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit ca. 17,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 17,9 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 9,4 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit ca. 6,5 m<sup>2</sup>
- Esszimmer mit ca. 12,6 m<sup>2</sup>
- Kellerraum mit ca. 10,3 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap