

**Charmantes 4 Zimmer Eckreihenhaus mit Terrasse,
Garten, Photovoltaik & 2 Autoabstellplätzen**



Gartenblick

Objektnummer: 7368

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,45 m ²
Terrassen:	1
Garten:	91,32 m ²
Keller:	41,81 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	104,00 €
USt.:	19,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



FHI - Real Estate

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

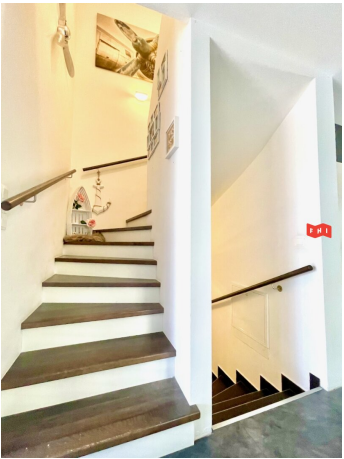


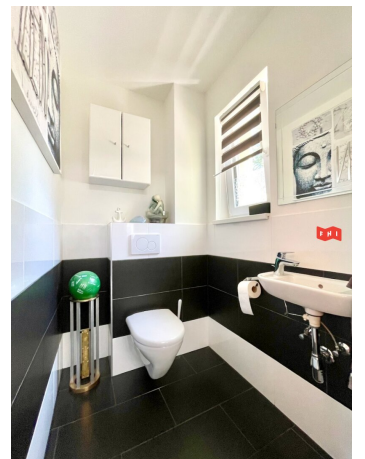




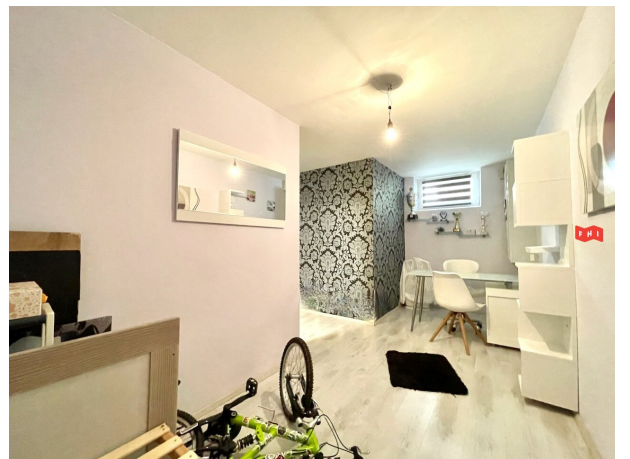


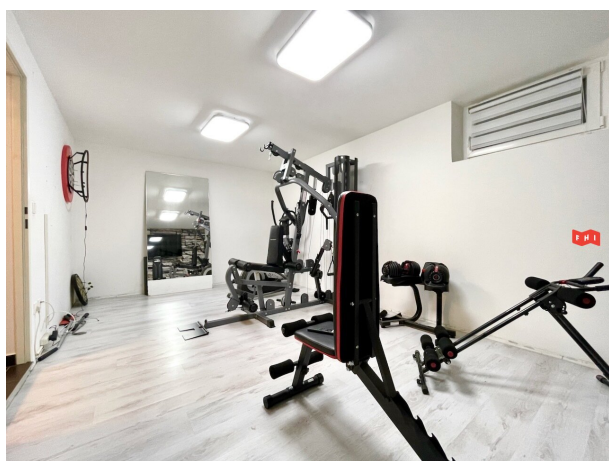
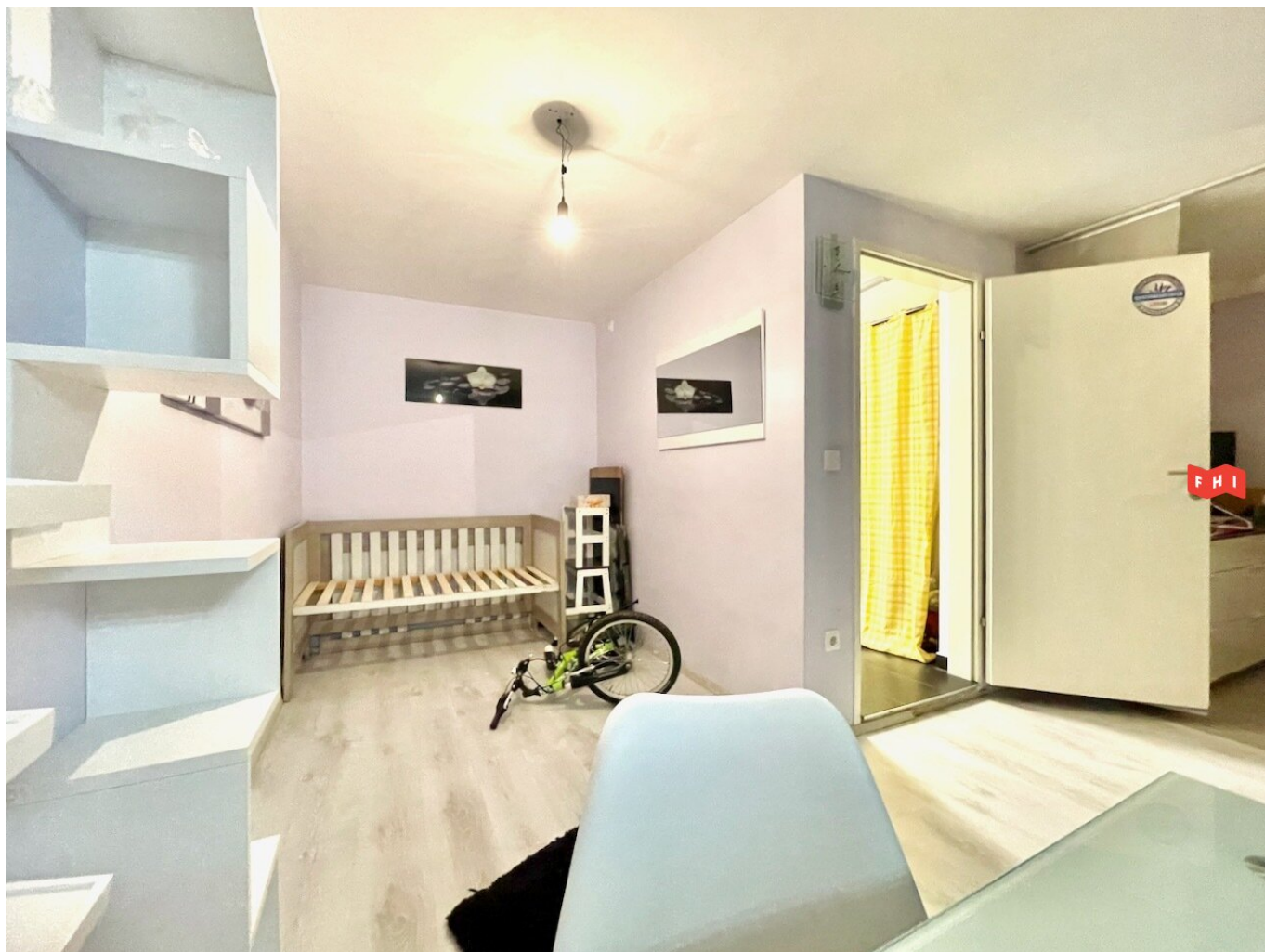


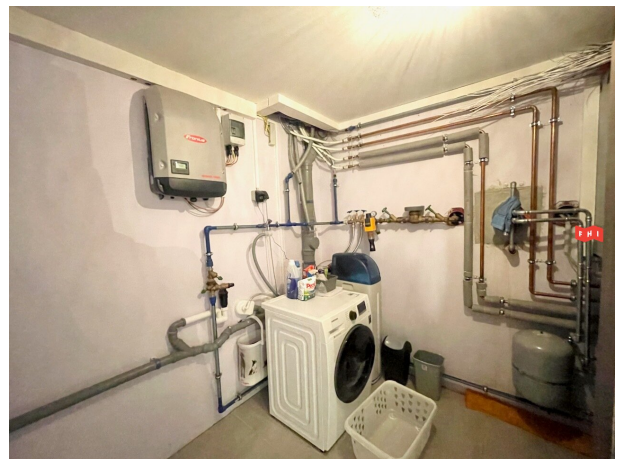


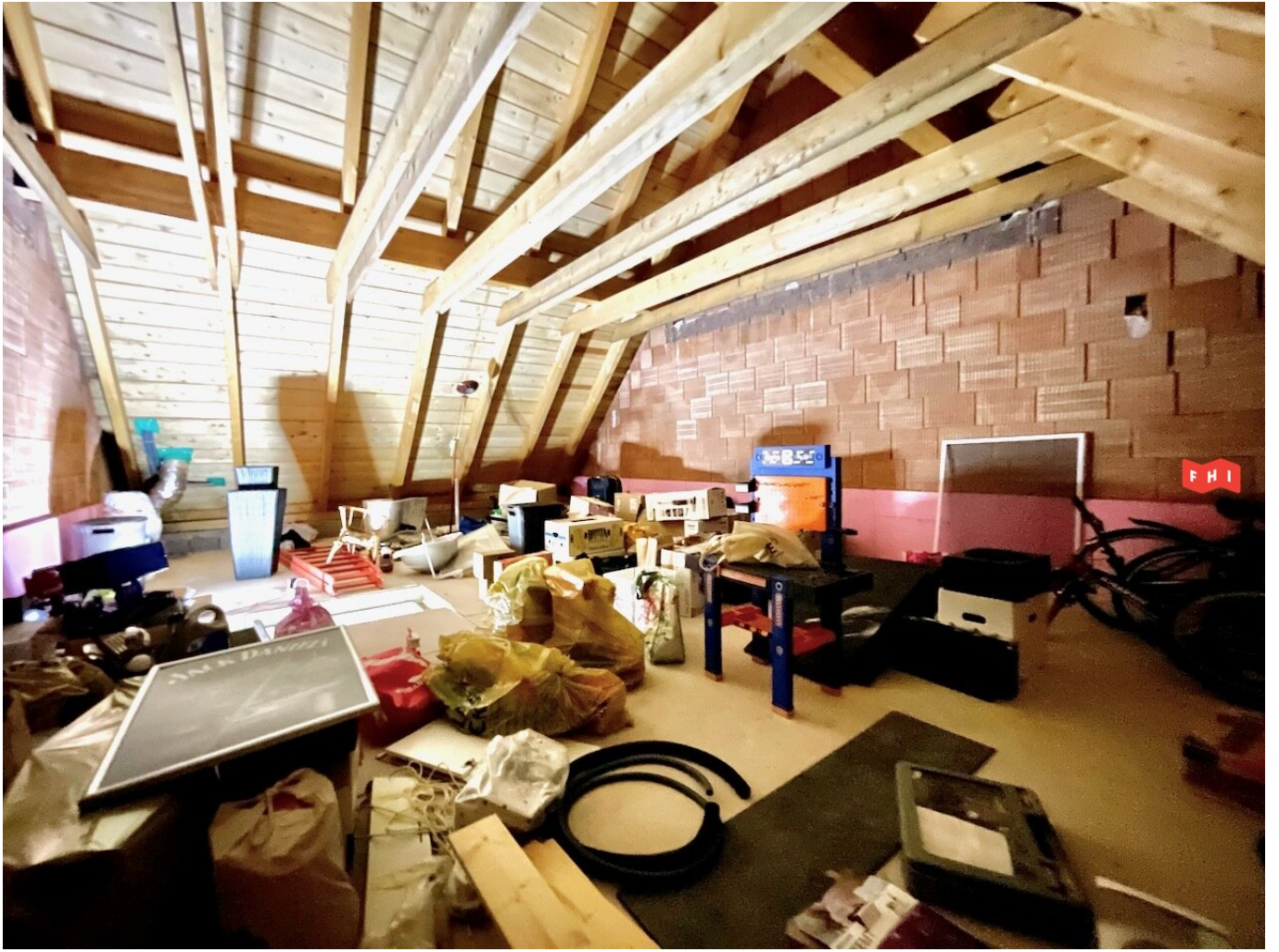


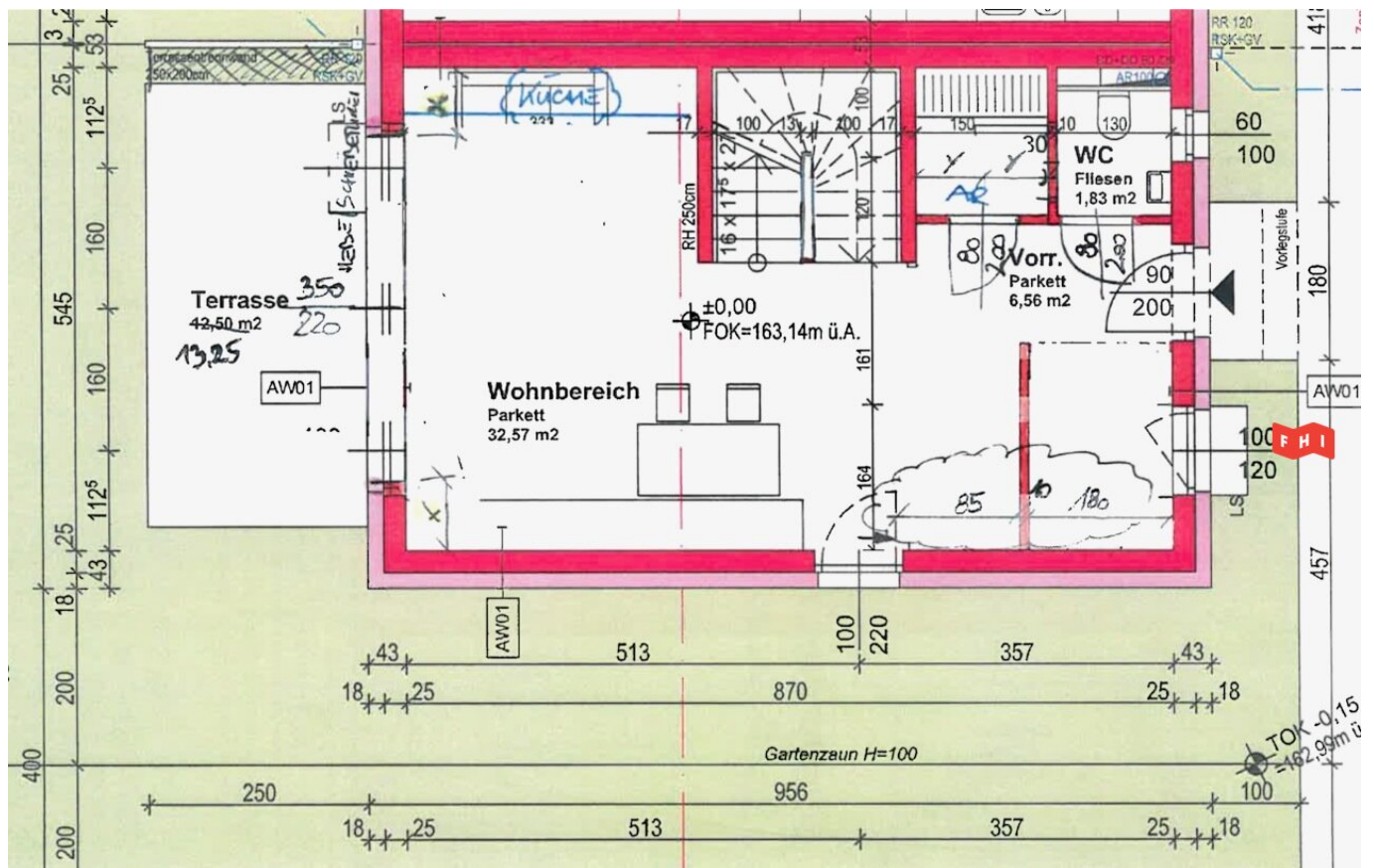


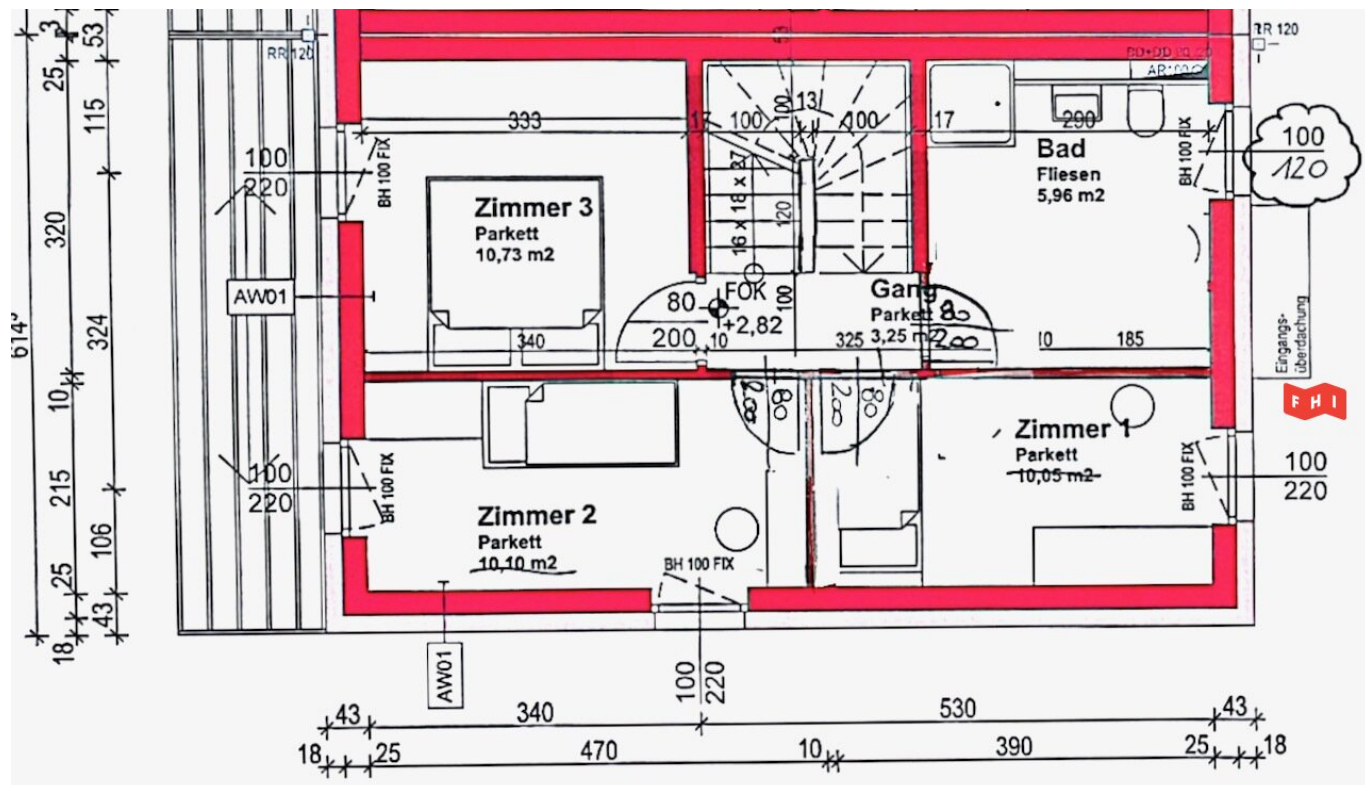


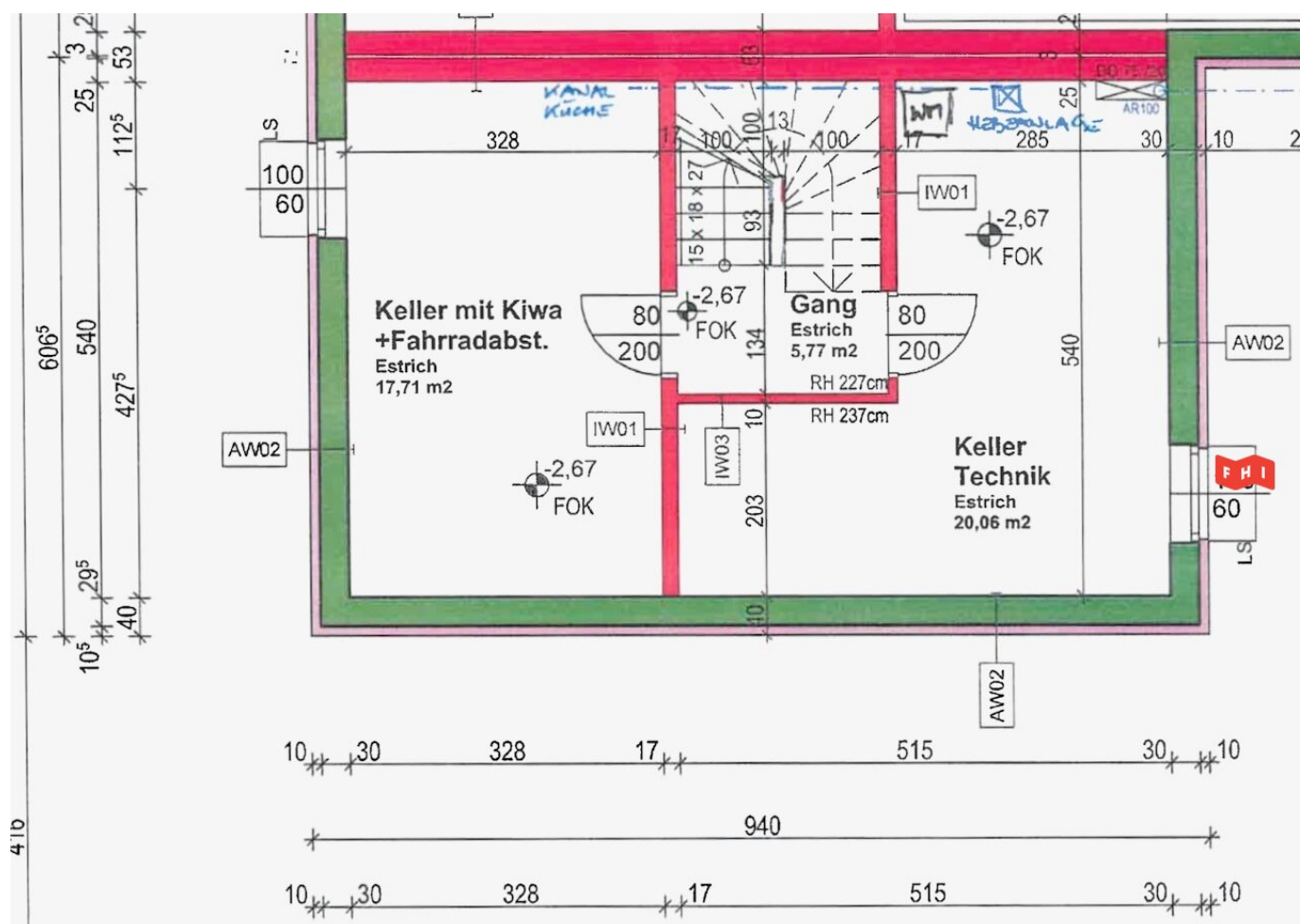


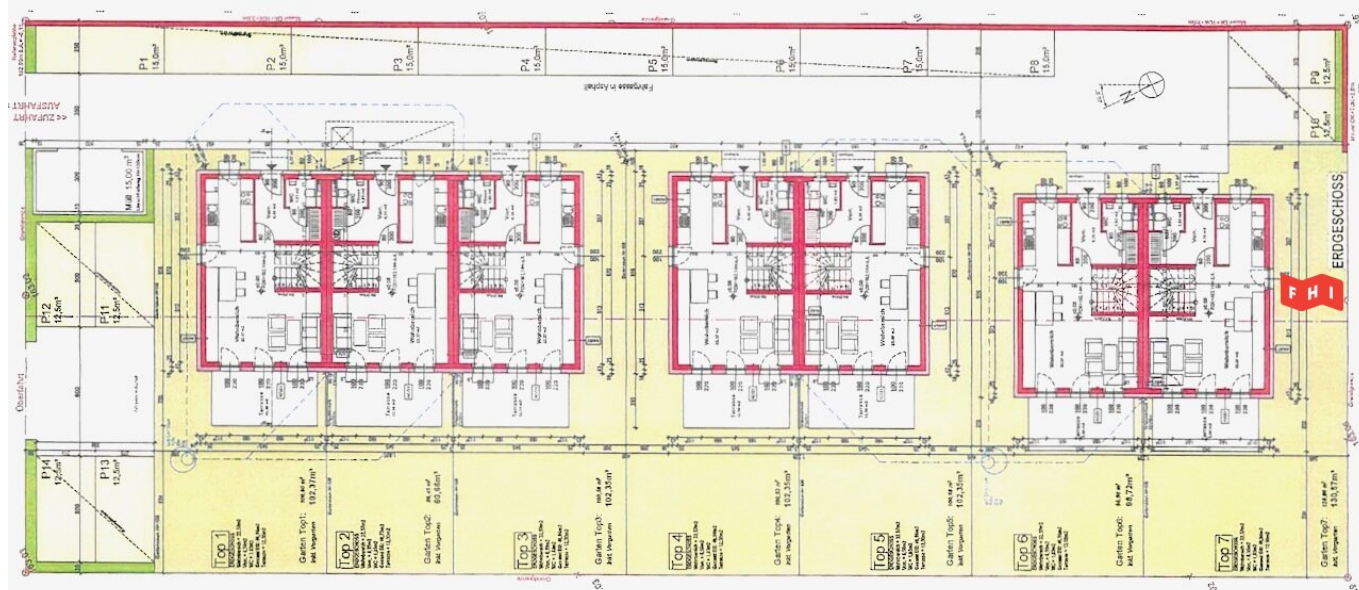












Objektbeschreibung

In attraktiver Grünlage in Deutsch-Wagram gelangt dieses charmante Eckreihenhaus Bj. 2016 mit westseitiger Terrasse, Garten ca.100m², Vollkeller, sowie zwei Autoabstellplätzen auf ca. 150m² ebener Grundstücksfläche zum Verkauf.

Das Objekt ist west- u. ostseitig ausgerichtet - in Massivbauweise erbaut worden.

Aufteilung

EG: ca. 40,96m², Vorraum, großzügiger Wohn-Essbereich mit offenem Küchenbereich (ca. 32,57m²) und Terrassenzugang, gartenseitige Westterrasse (ca. 13,25m²) mit überdachter Pergola, Einbauküche mit Kochinsel inkl. aller Geräte, ein separates WC,(ca. 1,83m²)

OG: ca. 40,49m², Vorraum (ca. 3,25m²), Schlafzimmer (ca. 10,73m²), Kinderzimmer (ca. 10,10m²), Büro- oder Gästezimmer (ca.10,05m²), geräumiges Fliesenbad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken u. WC (ca. 5,96m²)

KG: ca. 41,81m², Vorraum, Hobby- oder Abstellraum derzeit Fitnessbereich und TV (ca. 17,71m²), Spiel- bzw. Arbeitsbereich ca.14m², Techniknische mit Wechselrichter für die Photovoltaikanlage, Wasseraufbereitungsanlage von Atmos und Waschmaschinenanschluss.

Dachboden: ca. 46,46m², 35,08m² höher als 1,5m, Dachausbau möglich, drei der insgesamt sechs Nachbarn haben Ihr Dachgeschoss bereits ausgebaut, Stromanschlüsse und Einsatz für Stiegenaufgang wurden vorbereitet.

Garten: ca. 91,32m², Gartenterrasse mit überdachter Pergola (ca. 13,5m²), Aufstellpool, Gerätehaus, Wasseranschluss.

Ausstattung

Laminat- u. Fliesenböden, Photovoltaikanlage 2,54 KW, zentrale Pelletheizung mit Warmwasserspeicher mit Warmwasseraufbereitung, hochwertige DAN-Einbauküche, Außenjalousien im Wohnzimmer und den westseitigen Schlafzimmern, Sicherheitstüre, Alarmanlage mit Funktechnologie von Maly, 2 Autoabstellplätze, Gerätehaus, separater Gartenzugang.

Infrastruktur

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfes (Billa, Billa Plus, Hofer, Spar und Lidl Deutsch-Wagram) sowie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (7 min Fußweg/550m zur Schnellbahnstation Deutsch-Wagram/Helmahof Richtung Floridsdorf und Stadtzentrum Wien,

Regionalbusse Richtung Aderklaa und Bahnhof Leopoldau/U1, alternativ gibt es noch die Möglichkeit direkt mit dem Auto zur U1 Station Citygate/U1 Aderklaaer Straße zu fahren ca. 20 Autominuten).

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

FHI Real Estate GmbH

t +431342222

f +43134222211

e ap@fhi.at

www.fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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 <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap