sonnige Maisonette in Deutsch Wagram



Wohnbereich von Loggiaseite

Objektnummer: 668

Eine Immobilie von ImmoDienst

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1989
Wohnfläche:	93,57 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,99 m²
Kaufpreis:	315.000,00 €
Betriebskosten:	488,88 €

Provisionsangabe:

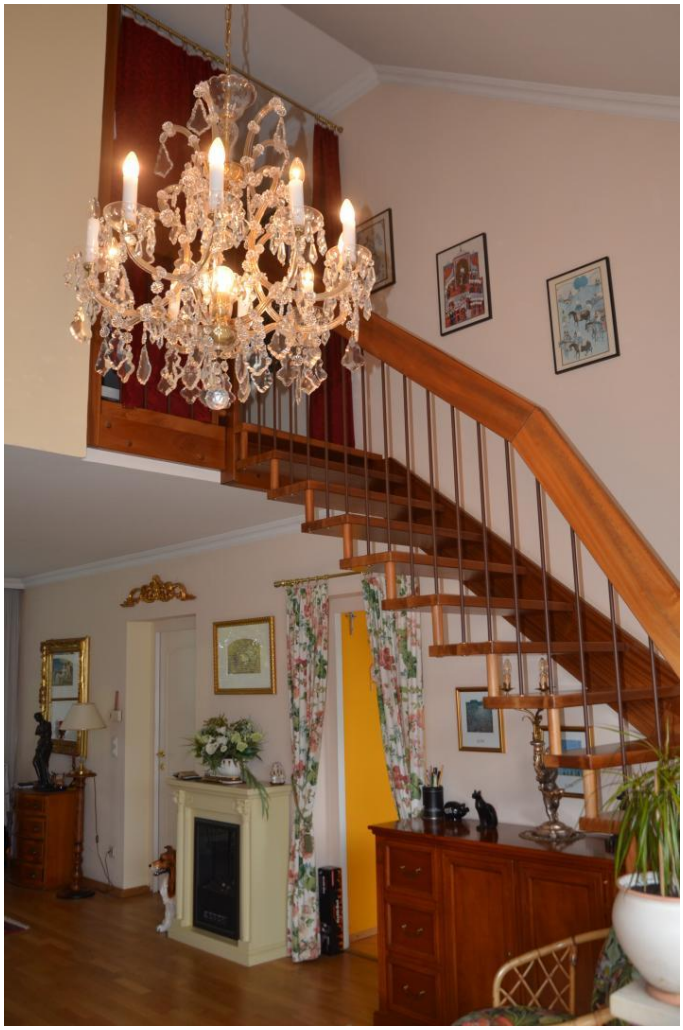
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Mag. Wolfgang Jaklitsch

ImmoDienst Immobilienservice Ges.mbH
Donaufelderstraße 247
1220 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





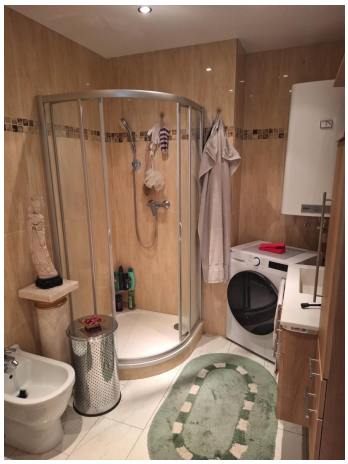







WISI
ORBIT










SZ
Zimmer
WZ

Objektbeschreibung

Ruhig gelegen, außergewöhnlich geschnitten und mit viel Potenzial: Diese charmante Maisonette im Osten von Deutsch-Wagram verbindet entspanntes Wohnen mit kurzen Wegen zu Nahversorgern und Bahnhof.

Die Wohnung befindet sich in einer 1989 errichteten Wohnanlage, angenehm zurückversetzt am Ende eines kleinen Innenhofs. Bereits der überdachte Vorplatz vor der Wohnung bietet zusätzlichen Raum für persönliche Gestaltungsideen.

Das Herzstück der Wohnung ist der rund 30 m² große Wohnbereich mit ostseitiger Fensterfront und Zugang zur Loggia mit Blick ins Grüne. Der offene Stiegenaufgang und der besondere Deckenverlauf mit bis zu ca. 5 m Raumhöhe schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl und viel Spielraum für individuelle Gestaltung.

Die angrenzende Küche ist kompakt und funktional, die Loggia verfügt zusätzlich über einen kleinen Abstellraum.

Im Obergeschoß befinden sich zwei Zimmer, ein zentraler Vorraum, der derzeit als Büro genutzt wird, sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und Bidet.

Auch die Lage überzeugt: Der Bahnhof Deutsch-Wagram ist rund 800 m entfernt, Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Einkaufspark. Ein knapp 8 m² großes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Beziehbar ab Ende November, Teilmöblierung nach Vereinbarung möglich.

Eine Maisonette, die man am besten erlebt, statt sie nur zu beschreiben. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	162.6 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	E
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	3.77
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	F



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.