Modernes Luxus-Einfamilienhaus in Deutsch-Wagram - Traumausstattung



Objektnummer: 2439/83

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,52 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	88,38 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

26.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien








SECRET LAB
ΩMEGA
ZENAC


ZENAC




Vaillant



























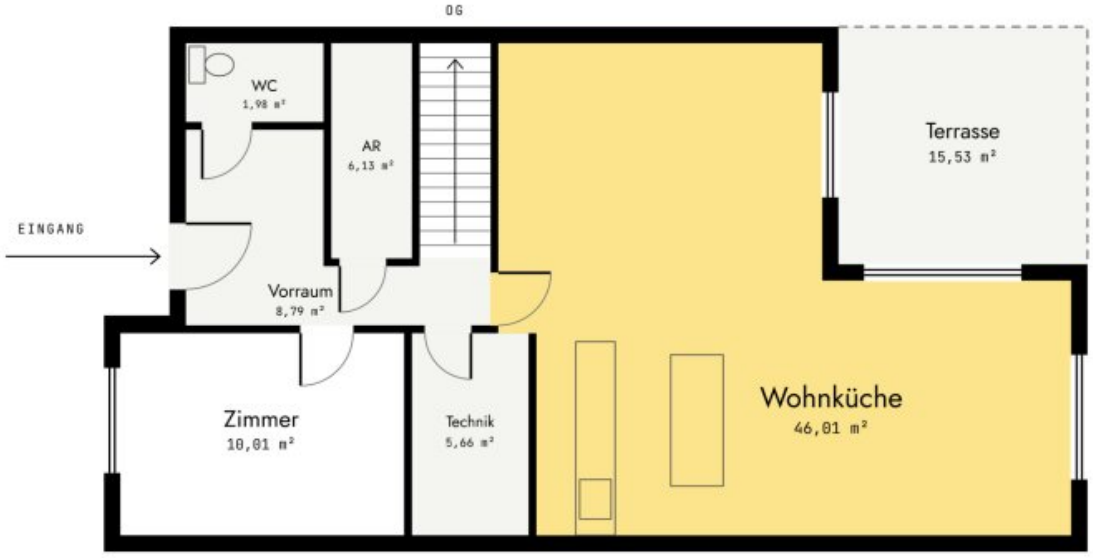


HAUS 1

Erdgeschoß.

78,58 m²

Wohnfläche EG · Haus gesamt 154,52 m²



Wohnküche	46,01 m²	Zimmer	10,01 m²	Vorraum	8,79 m²
Abstellraum	6,13 m²	Technik	5,66 m²	WC	1,98 m²
Terrasse	15,53 m²	Garten	88,38 m²	Wohnfläche EG	78,58 m²

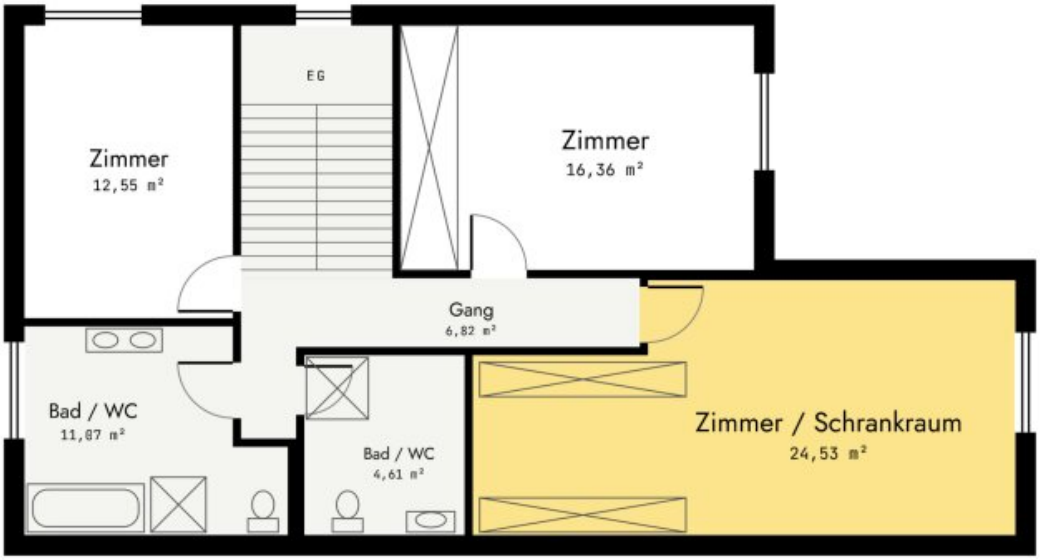
Flächen ca. in m². Haus 1 gesamt: EG 78,58 m² + OG 75,94 m². Plan nicht maßstabsgetreu, Änderungen vorbehalten.

HAUS 1

Obergeschoß.

75,94 m²

Wohnfläche OG · Haus gesamt 154,52 m²



Zimmer / Schrankraum	24,53 m²	Zimmer	16,36 m²	Zimmer	12,55 m²
Bad / WC	11,07 m²	Gang	6,82 m²	Bad / WC	4,61 m²
Wohnfläche OG	75,94 m²				

Flächen ca. in m². Haus 1 gesamt: EG 78,58 m² + OG 75,94 m². Plan nicht maßstabsgetreu, Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses neuwertige Einfamilienhaus wurde 2021 errichtet und verbindet modernes Design mit hochwertiger Ausstattung und modernster Haustechnik. Hier ist nach dem Einzug nichts mehr zu tun.

Auf rund **155 m² Wohnfläche** verteilen sich **5 großzügige Zimmer**. Herzstück des Hauses ist die **Designerküche**, die zum gemeinsamen Kochen und Genießen einlädt. Beide Badezimmer sind modern und luxuriös gestaltet. Ein besonderes Highlight ist die **freistehende Badewanne unter dem Dachfenster**: Hier baden Sie mit Blick in den Himmel. Zusätzlich steht eine Dusche zur Verfügung.

Für Wohlfühlklima zu jeder Jahreszeit sorgen die **Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe** sowie eine **Klimaanlage in jedem Raum**. Die **Außenrollos** bieten Sonnenschutz und Privatsphäre. Die **Enthärtungsanlage** schont Ihre Leitungen und Geräte.

Im Freien erwarten Sie rund **104 m² Außenfläche** zum Entspannen, Grillen oder Spielen. Eine **Gartenhütte** bietet Platz für Gartengeräte und Fahrräder. **Zwei eigene Stellplätze** gehören ebenfalls zum Haus.

Deutsch-Wagram verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzer Fahrzeit nach Wien. Für Familien und alle, die Wert auf Qualität legen, ist das die ideale Lage.

Ausstattung auf einen Blick:

- Baujahr 2021, neuwertiger Zustand
- 155 m² Wohnfläche, 5 Zimmer
- Designerküche
- 2 Badezimmer, eines mit freistehender Wanne unter dem Dachfenster, außerdem eine Dusche
- Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe
- Klimaanlage in jedem Raum

- Außenrollos
- Enthärtungsanlage
- ca. 104 m² Außenfläche mit Gartenhütte
- 2 Stellplätze
- Waschküche

Inventar:

Das Haus kann vollmöbliert entgegengenommen werden. Die Einrichtungsgegenstände sind größtenteils Maßanfertigungen und können für zusätzlich 70.000€ abgelöst werden.

Lage & Infrastruktur

Deutsch-Wagram liegt direkt an der Wiener Stadtgrenze, rund 15 km vom Zentrum entfernt.

- **Öffis:** S-Bahn ohne Umsteigen nach Floridsdorf (U6), zum Praterstern (U1/U2) und nach Wien Mitte (U3/U4). Direkte Verbindung zum Flughafen Wien. Busse ab dem Bahnhof.
- **Auto:** In ca. 10 Minuten bei der Anschlussstelle Süßenbrunn an der S1.
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Banken und Post im Ort.
- **Kinder:** Kindergärten, Volks- und Mittelschule direkt in Deutsch-Wagram.
- **Freizeit:** Radwege im Marchfeld, Sportvereine, Donauinsel und Lobau sind schnell erreichbar.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <1.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <2.000m
U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap