

**PROVISIONSFREI! schlüsselfertig | Gärten + Terrassen |  
beheizter Keller | Wäscheschacht | zentrale  
Staubsaugeranlage**



**Objektnummer: 13761**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	166,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	212,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

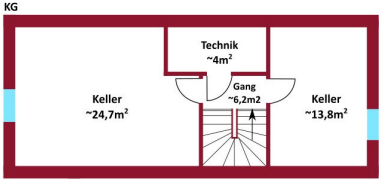
T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

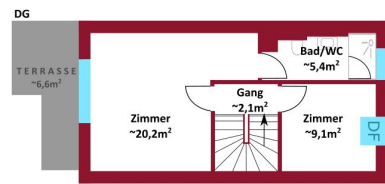
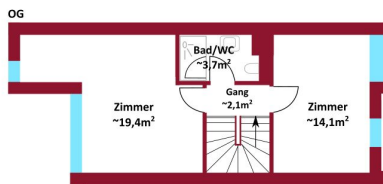
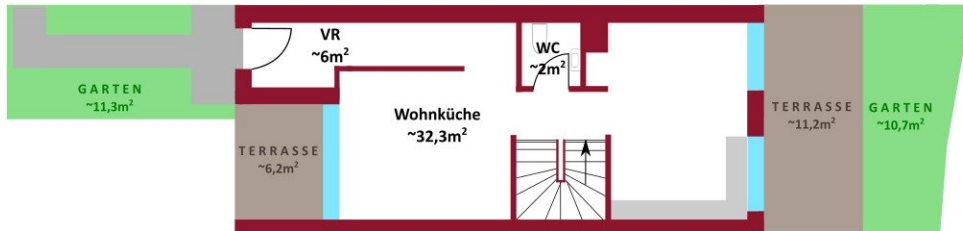
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



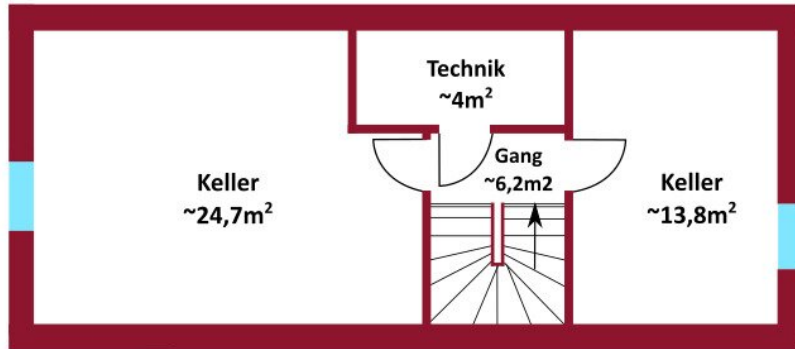


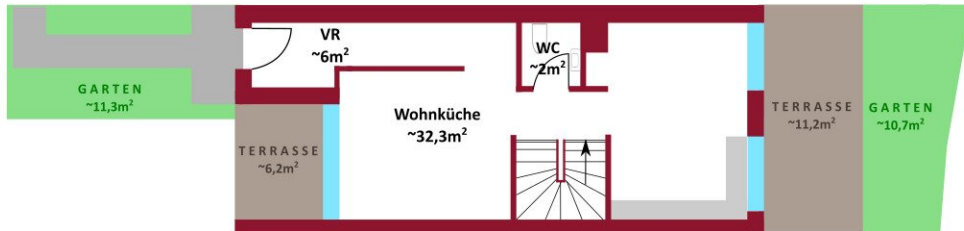




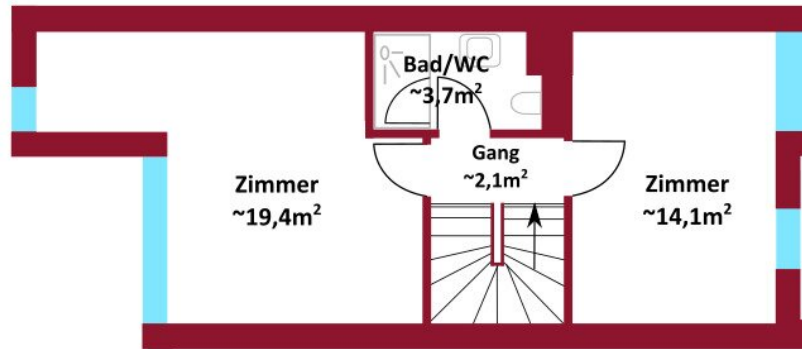


KG



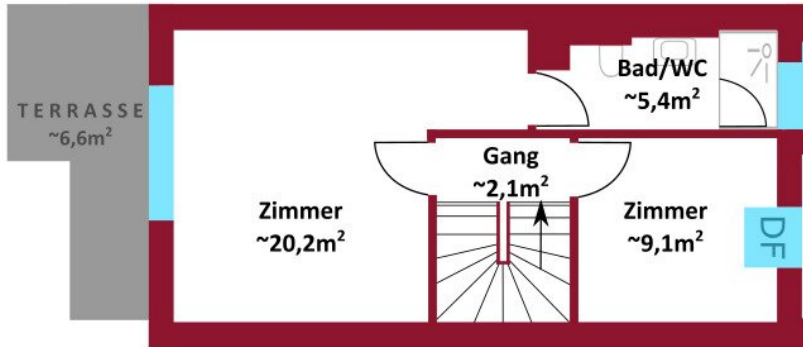


OG





DG



# Objektbeschreibung

**Mit dem Fokus auf die Bedürfnisse des Menschen!**

**Ruhig gelegen, in einer ansprechenden Architektur und modernst ausgestattet** präsentiert sich dieses **frisch fertiggestellte Neubauprojekt**, bestehend aus **3 Reihenhäusern**.

3 Reihenhäuser, die **Platz für die ganze Familie bieten**, denn jedes Haus verfügt über **3 Wohn-Geschosse** sowie ein **Kellergeschoss samt Tageslicht!**

**Bodentiefe Fenster, gut geplante Grundrisse** und **ruhige Gärten** sorgen für die richtige **Lebens- und Wohlgefühlqualität!**

**Die Highlights im Überblick:**

- schlüsselfertiger Erstbezug
- 5 Zimmer
- Wohnflächen von ca. 166m<sup>2</sup>
- 2 KFZ-Stellplätze pro Haus
- beheizter fast 50m<sup>2</sup> großer Keller
- 3 Terrassen und 2 Gärten pro Haus
- Ziegelmassivbauweise
- Fußbodenheizung betrieben mittels Wärmepumpe
- Wäscheschacht

- zentrale Staubsaugeranlage
- 3-fach verglaste Fenster
- platzsparende Schiebetüren
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Echtholzparkettboden
- moderne Walk-In-Duschen

### **Die Einheiten im Überblick:**

**Haus 1:** 5 Zimmer, WFL: ca. 166 m<sup>2</sup>, NFL: ca. 212 m<sup>2</sup>, 539.000,-- Euro

**Haus 2:** 5 Zimmer, WFL: ca. 166 m<sup>2</sup>, NFL: ca. 219 m<sup>2</sup>, 549.000,-- Euro

**Haus 3:** 5 Zimmer, WFL: ca. 166 m<sup>2</sup>, NFL: ca. 216 m<sup>2</sup>, VERKAUFT

**Zusätzlich zum Kaufpreis der Häuser sind jeweils 2 KFZ-Stellplätze zum Preis von je 15.000€ zu erwerben.**

### **Die Lage:**

Aufgrund der **Nähe zu Wien (ca. 10 Autominuten)** und der **tollen öffentlichen Verkehrsanbindung sowie Infrastruktur** zieht es immer mehr Menschen nach **Deutsch-Wagram**.

Das Neubauprojekt befindet sich in einer **ruhigen, kaum befahrenen Seitengasse**.

Aufgrund der **idealen Lage** sind **Geschäfte des täglichen Bedarfs** und auch ein **ansprechendes Gastronomieangebot zu Fuß erreichbar**.



Für **weitere Freizeitaktivitäten** sorgt der nur **wenige Autominuten** entfernte **Golfclub Bockfliess** sowie die **Schottergrube Großengersdorf**.

Durch die **im Nu erreichte B8** ist eine **schnelle Erreichbarkeit Wiens** in nur **wenigen Autominuten** gegeben.

**Bahnhof Deutsch-Wagram:** ca. 1,1km

**Kindergarten** ca. 600m

**Volksschule** ca. 1,7km

**Mittelschule** ca. 1,8km

**Spar** ca. 850m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **ANLEGER AUFGEPASST!**

### **Haus TOP 1:**

Bei diesem äußerst interessanten Eckreihenhaus handelt es sich um einen **attraktiven Anleger-Hit**, da diese Einheit bereits vermietet ist.

Auf einer **Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup>** und einer **Gesamtnutzfläche von ca. 212m<sup>2</sup>** erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

### **Kellergeschoss:**

- 2 separate Räume mit Fenstern
- Technikraum

### **Erdgeschoss:**

- Vorraum
- Wohnküche mit leicht räumlich abgetrennter Küche und ausreichend Platz für einen Essbereich
- WC mit Handwaschbecken
- Ausgänge für beide Gärten

### **Obergeschoss:**

- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und WC

### **Dachgeschoss:**

- Masterbedroom mit Ausgang auf die Terrasse
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und WC

Symbolfotos: Bei den Fotos handelt es sich teilweise um jene der spiegelverkehrten Einheit.

### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **539.000,-- Euro**.

Kaufpreis KFZ-Stellplatz jeweils: **15.000,-- Euro**

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m



Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap