

PROVISIONSFREI! schlüsselfertig | Platz für die ganze Familie | Gärten + Terrassen | beheizter Keller | Wäscheschacht | zentrale Staubsaugeranlage



Objektnummer: 13765

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	166,00 m ²
Nutzfläche:	212,23 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,43 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,85
Kaufpreis:	481.390,00 €
Kaufpreis / m²:	2.268,25 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

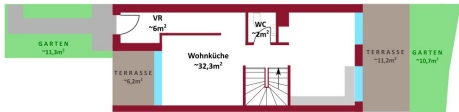
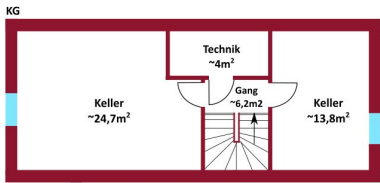


Maja Arsic

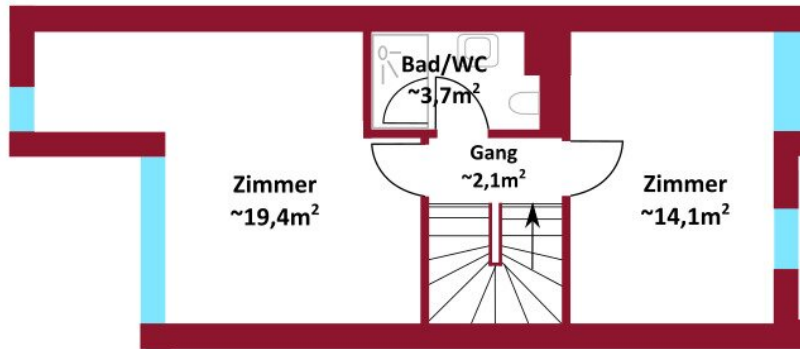
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1



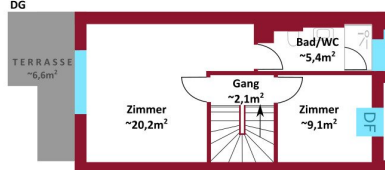




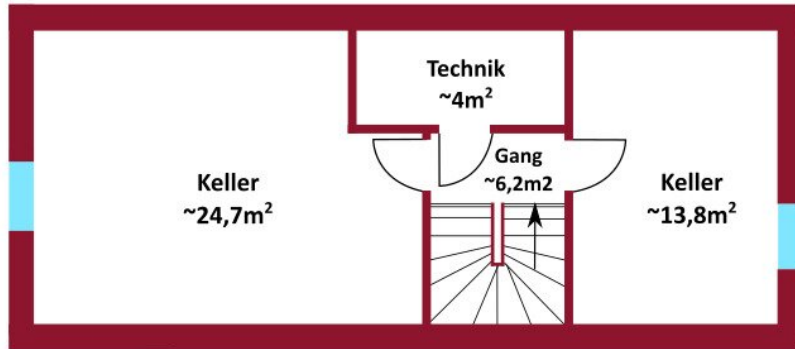
OG

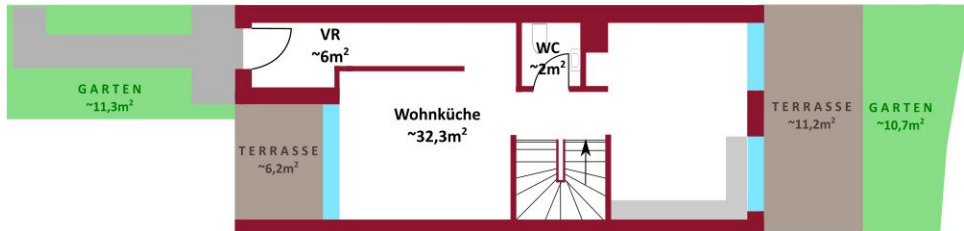


DG

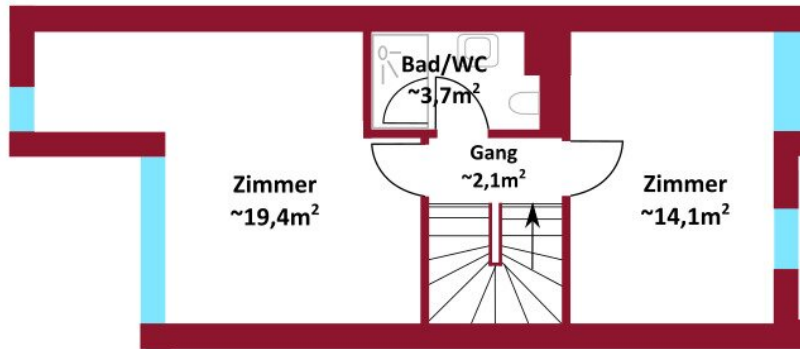


KG

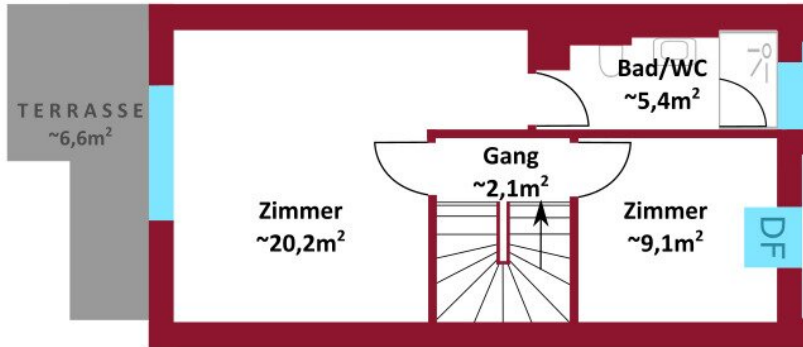




OG



DG



Objektbeschreibung

***** PROVISIONSFREI *****

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 Wohlfühlqualität!**

Die Highlights im Überblick:

- schlüsselfertiger Erstbezug
- 5 Zimmer
- Wohnflächen von ca. 166m²
- 2 KFZ-Stellplätze pro Haus
- beheizter fast 50m² 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 m², NFL: ca. 212 m², 481.390,-- Euro

Haus 2: 5 Zimmer, WFL: ca. 166 m², NFL: ca. 219 m², 495.040,-- Euro

Haus 3: 5 Zimmer, WFL: ca. 166 m², NFL: ca. 216 m², VERKAUFT

Zusätzlich zum Kaufpreis der Häuser sind jeweils 2 KFZ-Stellplätze zum Preis von je 9.100,--€ zu erwerben.

*Bei den Preisen handelt es sich um **Anlegerpreise!**

Info: Bei den Fotos handelt es sich teilweise um Staging-Fotos.

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](tel:069918047130) zur Verfügung.

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 m²** und einer **Gesamtnutzfläche von ca. 212m²** 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 **481.390,-- Euro**.

Kaufpreis KFZ-Stellplatz jeweils: **9.100,-- Euro**

????????*Bei den Preisen handelt es sich um **Anlegerpreise!**

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

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