

## Charmante Luxus-Villa in Deutsch-Wagram



**Objektnummer: 5366**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	312,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	363,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	898.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ulrike Krempf

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361401422  
H +43 664 4264022

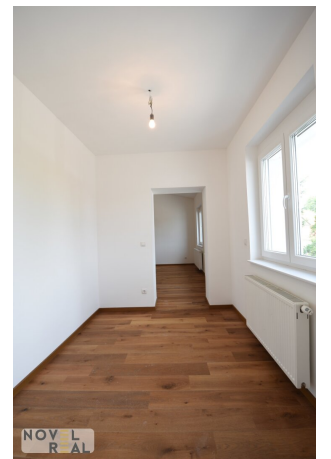
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











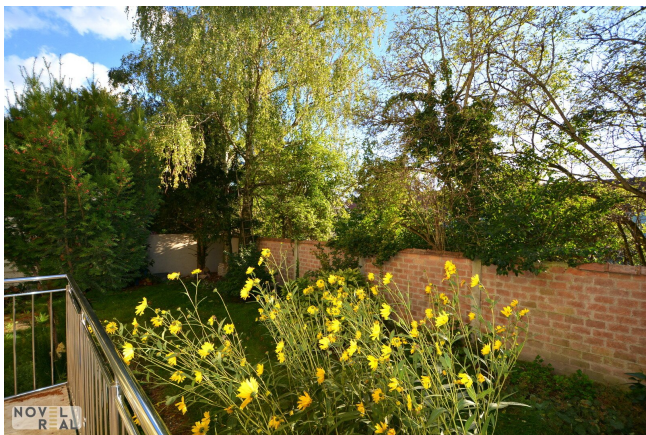














Erdgeschoss:



Obergeschoss:



Untergeschoss:



**NOVEL  
REAL**



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **exklusive, großzügige Villa in Deutsch-Wagram mit 5 Schlafzimmern, Garage und wunderschönem, uneinsehbarem Garten - nur 4km von der Stadtgrenze Wiens entfernt und mit sehr guter Verkehrsanbindung**. Die Villa wurde hochwertig erweitert, kernsaniert und 2019 fertiggestellt. Diese Generalsanierung ist eine wirklich **gelungene Kombination aus Stil und Charme**. Sie werden dieses Haus lieben!

Über das äußerst großzügige und repräsentative Foyer gelangen Sie in die Wohnküche. Die exklusive Designer-Einbauküche mit Kochinsel fügt sich in Farbton und Stil harmonisch in den Raum ein und bildet eine einzigartige Symbiose mit dem Steinboden. **Die hochwertigen Bäder und die imposante Holzterrasse vervollständigen das luxuriöse Wohngefühl-Ambiente dieses einzigartigen Hauses.**

### ***Erdgeschoss mit rd. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Garage und Terrasse***

- 35 m<sup>2</sup> repräsentatives Foyer mit Ausgang zu Terrasse und Garten
- 34 m<sup>2</sup> Wohnküche mit vollausgestattete Designer-Küche und großem Essbereich
- 33 m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit offenem Kamin und Ausgang auf die Terrasse
- 20 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- 7 m<sup>2</sup> Bad mit Dusche und Toilette
- großzügige, gartenseitige Terrasse
- Garage mit direktem Zugang zu Haus und Garten

### ***Obergeschoss mit rd. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Terrasse und Balkon***

- Master-Bedroom mit angrenzendem Schrankraum und Bad mit Toilette

- 3 geräumige Zimmer mit weiteren 2 Bädern mit Toiletten
- Vorraum
- gartenseitige Terrasse mit Grünblick
- kleiner Balkon

### ***Untergeschoss mit rd. 57 m<sup>2</sup> plus Technik- und Abstellraum***

- 22 m<sup>2</sup> Hobbyraum
- 18 m<sup>2</sup> Spa-Bereich mit Whirlpool-Wanne und Saunaanschluss
- direkter Ausgang zum Garten über den Spa-Bereich
- 16 m<sup>2</sup> Ruheraum inkl. Duschbad und Toilette
- 10 m<sup>2</sup> Technik-/Wirtschaftsraum
- 12 m<sup>2</sup> Abstellraum mit reduzierter Raumhöhe

### **Ausbaufähiger Dachboden**

Der Dachboden wurde isoliert und mit Rigipsplatten verkleidet. Um einen etwaigen späteren Ausbau zu erleichtern, wurden die Anschlüsse für Strom, Wasser und Klimaanlage bereits bis in den Dachboden geleitet. Derzeit ist der Dachboden über eine ausziehbare Dachbodenleiter erreichbar.

### **Exklusive Ausstattung**

- große, komplett ausgestattete Küche

- exklusive, komplett ausgestattete Bäder
- offener Kamin
- hochwertige Stein- und Eichendielen-Böden
- Kunststofffenster mit 3fach Verglasung
- Außenrollläden
- Klimaanlage in allen Zimmern
- Anschluss für Sauna vorbereitet
- Terrassen mit Steinböden und Edelstahl-Geländer

*(Flächenangaben gerundet, alle Angaben ohne Gewähr)*

### **In unmittelbarer Nähe zu Wien mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung**

Deutsch-Wagram ist eine Stadtgemeinde mit ca. 8700 Einwohnern im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich - **ca. 4 km von der Stadtgrenze Wiens entfernt und äußerst verkehrsgünstig gelegen** (durch die Schnellstraßen S1 und S2 gelangen Sie in Kürze zu den Autobahnen A23, A22, A4 und A5.). Auch die Anbindung durch die öffentlichen Verkehrsmittel ist sehr gut. **Das Zentrum oder der Hauptbahnhof Wiens sind mit der Schnellbahnlinie S1 in ca. 30 Minuten direkt erreichbar. Im Ort gibt es auch einen "Stadtbus", welchen man als Mitglied (€ 45 p.a. pro Person, ab 6 Jahren) wie ein sehr günstiges Taxi (Anruf Sammeltaxi Prinzip) innerhalb der Stadt nutzen kann (€ 1,50 pro Fahrt).**

Die sehr gute örtliche Infrastruktur bietet sowohl schulische Angebote, als auch eine bezaubernde kulturelle Vielfalt, ein großes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und viele

Freizeitaktivitäten abseits vom Trubel der Großstadt, wie z.B. den **Golfclub Süßenbrunn**.

*\* Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Die Maklergebühr in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. 20% USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Renderings und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

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 <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap