

## Zeitlose Eleganz: Wohnen mit Stil und Klasse



Wohn- Essbereich

**Objektnummer: 7939/2100158707**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	393,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	1.170.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

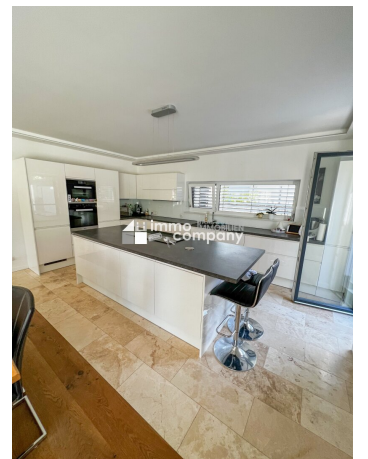
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

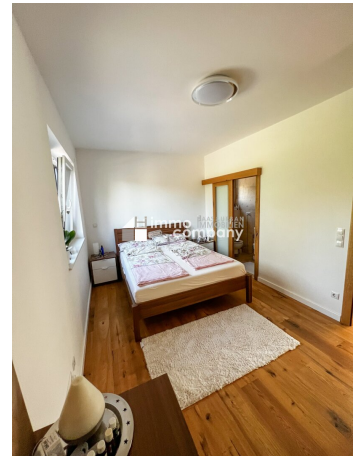
## Ihr Ansprechpartner

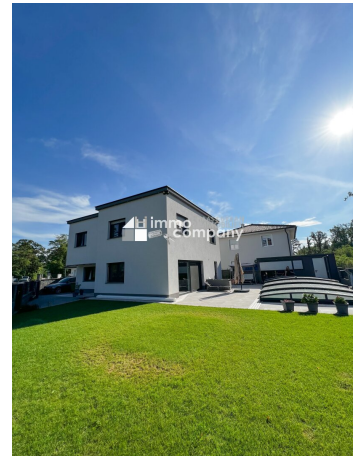


**Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf









**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## Zeitlose Eleganz: Wohnen mit Stil und Klasse

Sie suchen ein exklusives Zuhause in ruhiger Lage, aber dennoch in der Nähe von Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

**Lage:** Unser modernes Niedrigenergiehaus befindet sich in der charmanten Stadt Deutsch Wagram, nur einen Katzensprung von der Stadtgrenze Wiens entfernt. Der Bahnhof Deutsch Wagram ist in Gehweite und bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung in die österreichische Hauptstadt.

**Haus und Garten:** Das großzügige Anwesen besticht durch seinen großen Garten ( 393m<sup>2</sup> ), der viel Platz zum Entspannen und Genießen bietet. Der imposante Pool sorgt für Erfrischung an heißen Sommertagen. Die ruhige Lage garantiert Erholung pur. In der dazugehörigen Garage ( ca. 20 m<sup>2</sup> ) findet Ihr Fahrzeug bequem Platz.

**Wohnkomfort:** Das Haus verfügt über eine moderne Technikausstattung und wurde hochwertig gebaut. Auf ca. 160m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie genügend Raum für Ihre Familie. Insgesamt stehen Ihnen 7 Zimmer zur Verfügung. Die Küche und das Badezimmer sind bereits möbliert.

**Badezimmer und WC:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist separat.

**Heizung:** Die Luftwärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche und kostengünstige Beheizung des Hauses.

**Infrastruktur:** Sie müssen nicht weit fahren, um Ihre Einkäufe zu erledigen. Zahlreiche

Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Bezug ab sofort möglich!**

Dieses exklusive Angebot sollten Sie nicht verpassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Traumhaus!

Sehr gerne beantworte ich alle Ihre Fragen und übermittle Ihnen auf Anfrage die Grundrisspläne und Lageinfos.

Es würde mich freuen, Ihnen diese **besondere Immobilie** vorstellen zu dürfen - ich freue mich auf eine **gemeinsame Besichtigung!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m



Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap