

**HAUS MIT DIREKTEM ZUGANG ZUM BADETEICH -
*RESERVIERT***



Objektnummer: 6891/250

Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2001
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	150,00 m ²
Keller:	52,00 m ²
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

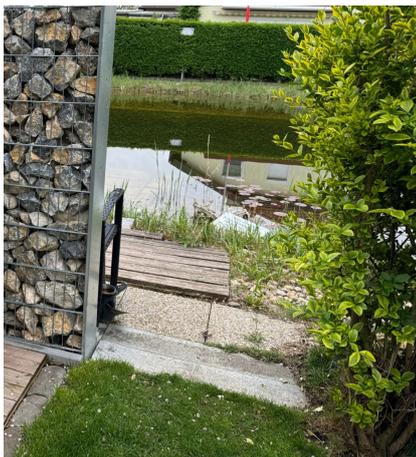
Ihr Ansprechpartner



Hartmut Lehner

ullrich-immo GmbH
Kirchenstraße 4
2070 Retz















TERRASSE

Fliesen
14,60m²

-0,10

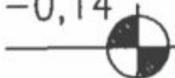


70 220 180 220 70 220

STUK=+2,21m

365.0

EG FFOK + -0,00
RDOK -0,14



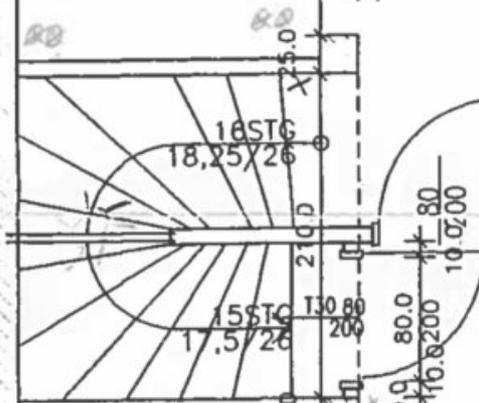
484.0

WOHNESZIMMER
Holzbelag
34,42m²

199.0

25.0 13.0 80.0 14.0 64.0 10.0

275.0



SCHIEDEL SIH
DN 18/14

35.0

AR
PVC
1,35m²

VORRAUM
Fliesen
6,38m²

KÜCHE
Fliesen
6,60m²

WC
Fl.
1,50m²

STUK=+2,21m

STUK=+2,12m

STUK=+2,21m

N 100
D 70

60 80
57.0 75.0
67.0

+0,02

2 STH16/26

100.0

100
130
320.0

Objektbeschreibung

Ruhige Randlage am Schwimmteich, 4 Zimmer, ca. 100m² Wohnfläche + 52m² Keller mit Sauna, ca. 150m² Garten mit eigenem Zugang zum Wasser, Küche voll ausgestattet, Bad, 2 WCs, Fußbodenheizung, 5 Gehminuten zum Bahnhof und in 20 Minuten in Wien

**Kaufpreis 350.000,- Baurechtsgrund monatlich 179,-, BK inkl. RR und USt. 180,-
Gesamtkosten monatlich 360,- Euro!**

Aufteilung:

EG: Vorraum, Küche, großes Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse und Garten, separates WC, Abstellraum, Stiegenaufgang

DG: Vorraum, drei separat begehbare Zimmer, sowie Bad mit Wanne und Dusche

Keller: Waschraum, Entspannungsraum mit Holz-Sauna

Das Haus befindet sich in zentraler Lage im Ort geschützt von Verkehrslärm unweit des Bahnhofs mit direktem Anschluss nach Wien - in ca. 20 Minuten mit dem REX bis zum Handelskai.

Den Mittelpunkt der Anlage bildet der ca. 820m² grosse Badeteich zu dem ein direkter Zugang aus dem eigenen Garten führt. Die Betriebskosten beinhalten die Instandhaltung und Pflege des Teichs. Das Objekt befindet sich separiert am Rand der Anlage, an den Garten schließt ein weiterer Grünbereich an.

Für etwaige Rückfragen bzw. einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Hartmut Lehner unter [06641243222](tel:06641243222) gerne zur Verfügung.

Kaufpreis: € 350.000,-

Provision: 3% zuzüglich 20% USt

Betriebskosten: 150,- inkl. 10% USt.

Rücklagen: 30,-

Baurechtsgrundkosten 179,- monatlich

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Höhere Schule <10.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap