

## Frühjahrsaktion! Einfamilienhäuser in Bahnhofsnähe!



**Objektnummer: 7636**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	569.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Dassler

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772

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













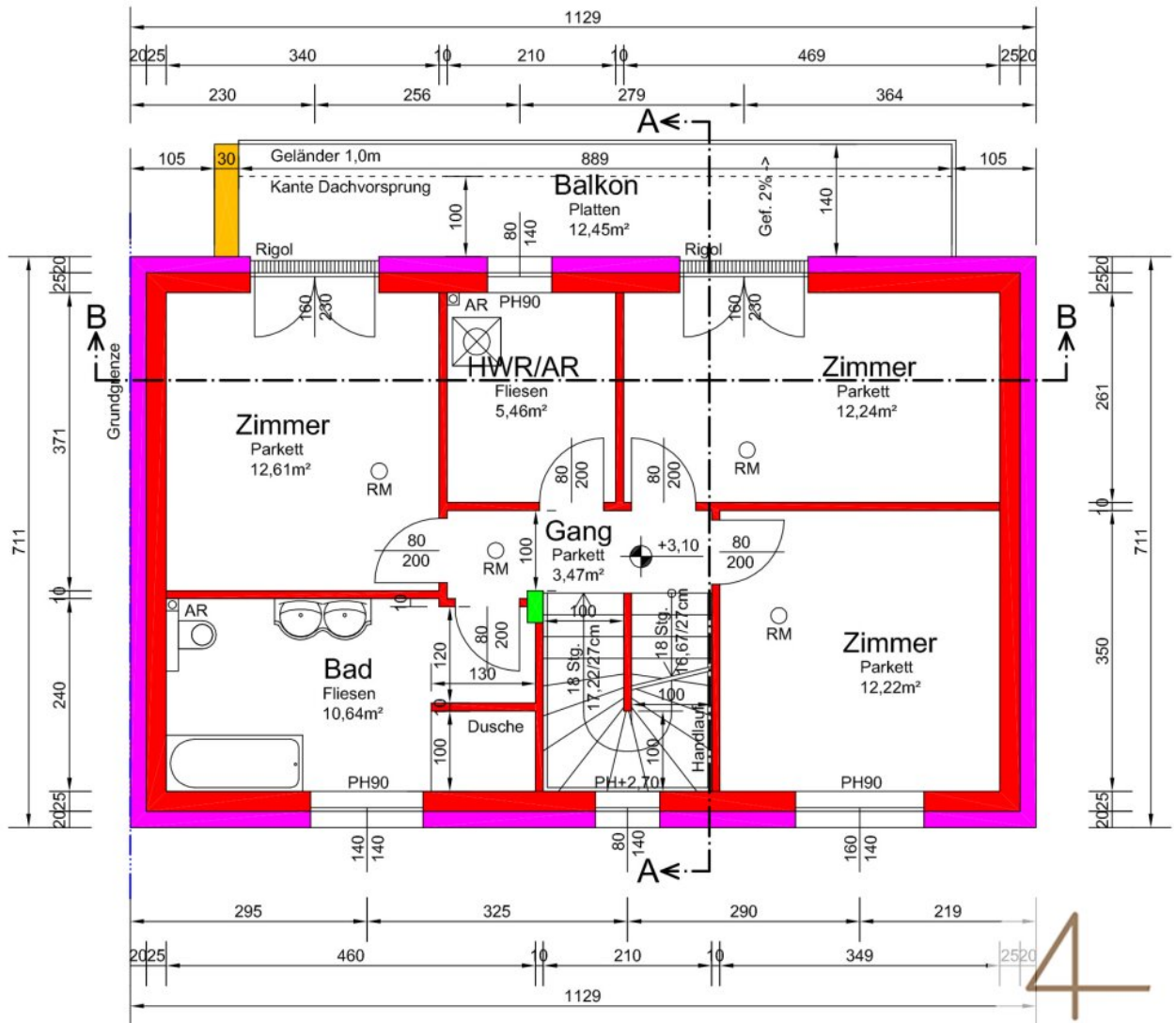






# 1. Obergeschoss

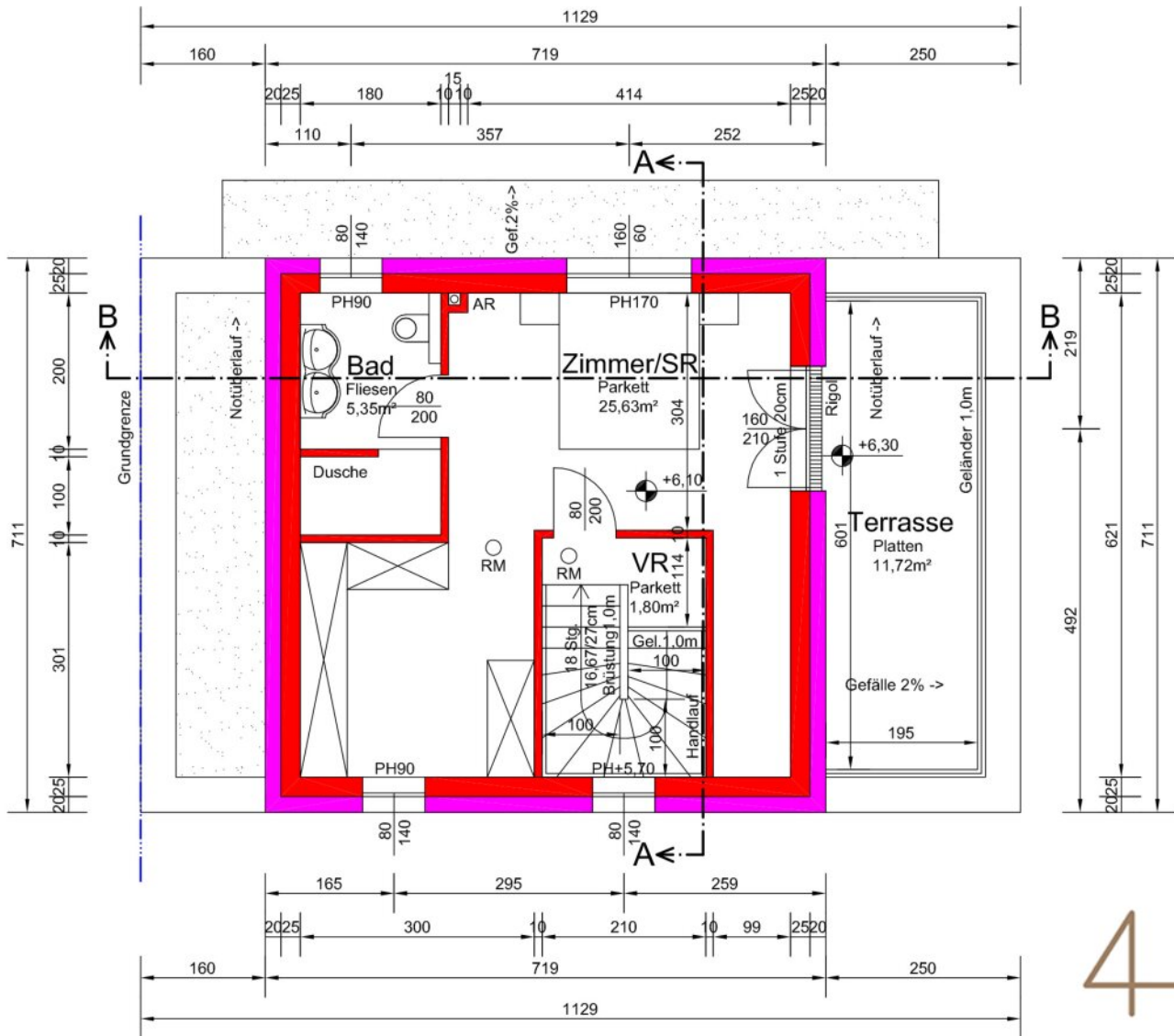
Häuser 2, 4, 6





# 2. Obergeschoss

Häuser 2, 4, 6



4

# Objektbeschreibung

**Ein Traum wird wahr, verwirklichen Sie ihren lang ersehnten Wunsch und ziehen Sie in Ihr Eigenheim**

**Die Kurzinformationen für eilige Leser:**

- **Erstbezug in erstklassiger Gegend - einmalige Infrastruktur**
- **sehr hochwertige Ausführung**
- **TOP Preis-/Leistungsverhältnis**
- **Eigengarten, Terrasse und viele weitere Extras die das Herz höher schlagen lassen**
- **2 PKW Stellplätze**
- **Einmalige Raumaufteilung**
- **Ziegel-Mauerwerk**
- **Belagsfertiger Zustand**
- **Wohnfläche mit großzügigen 152m<sup>2</sup>**
- **optional Schlüsselfertiger-Zustand**
- **PV Vorbereitung + Klimavorbereitung**



- **Neuerster Stand der Technik**
  
- **!! ABSICHERUNG PER BANKGARANTIE MÖGLICH !!**

### **Die Ausführliche Beschreibung:**

**Zur Vermarktung gelangen 6 Einfamilienhäuser im beliebten Deutsch-Wagram.**

**Wer die Nähe zur Großstadt möchte, aber trotzdem Ruhe und Abstand zum hektischen Alltag sucht, ist hier genau richtig!**

In 2232 Deutsch Wagram werden im Zuge eines **neuen Bauprojekts 6 exklusive Einfamilienhäuser** gebaut, die in einer Wohngegend mit **schönen Einfamilienhäusern** und **toller Infrastruktur** ein **optimales Zuhause** für Sie und Ihre Familie bieten!

**Jedes** der Häuser bietet **ausreichend Platz**, ein **Höchstmaß an Gemütlichkeit kombiniert mit modernem Design** sowie schöne **Außenflächen mit Platz** zum Spielen oder Entspannen!

**Alle Häuser** wurden mit viel **Liebe zum Detail** und hinsichtlich ihrer Räumlichkeiten **optimal geplant**. Ein **offener Wohn- und Essbereich, große Fenster, Fußbodenheizung sowie Balkone und Terrassen** garantieren Ihnen einen **Wohnkomfort mit absoluter Wohlfühlgarantie**.

### **Die Häuser:**

Haus 1: 152m<sup>2</sup> Wohnfläche, 56,61m<sup>2</sup> Garten

Kaufpreis: 569.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

Haus 2: 152m<sup>2</sup> Wohnfläche, 67,5m<sup>2</sup> Garten

Kaufpreis: 569.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

Haus 3: 152m<sup>2</sup> Wohnfläche, 67,5m<sup>2</sup> Garten

Kaufpreis: 660.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

Haus 4: 152m<sup>2</sup> Wohnfläche, 55,73m<sup>2</sup> Garten

Kaufpreis: 650.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

Haus 5: 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 102,35m<sup>2</sup> Garten

Kaufpreis: 690.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

Haus 6: 152m<sup>2</sup> Wohnfläche, 102m<sup>2</sup> Garten

Kaufpreis: 690.000€ zzgl. 2erlei Parkplätze a. 15.000€

### **Belagsfertiger Zustand:**

Die Häuser werden im belagsfertig übergeben. Belagsfertig gilt als goldene Mitte der Ausbaustufen.

Zwar gibt es einige Arbeiten, die noch erledigt werden müssen - Wände streiche, Fliesen und Bodenlegen, Innentüren, Terrassen und Balkonbelege.

Belagsfertig eignet sich für alle die selbst Ihre Innenausstattung wählen wollen, optional kann auch ein Schlüsselfertiges Paket angeboten werden.

Gerne unterstützen wir Sie hier mit unserer Beratung bzw. möglichen Partnern für die Materialwahl.



### **Expose und Unterlagen:**

Bei einer Anfrage werden Sie ein detailliertes Lageexpose erhalten, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht. Sie können ebenso alle wichtigen Unterlagen zu der Immobilie einsehen. Falls es diesbezüglich Fragen gibt, bin ich natürlich jederzeit erreichbar. Baubeschreibung und sämtliche Pläne zu den Objekten erhalten Sie ebenfalls.

### **Baubeginn und Fertigstellung:**

Baubeginn erfolgt! die Fertigstellung soll gegen Ende des Jahres 2024 stattfinden.

### **Lage:**

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Nahversorger, Banken, Ärzte, Schulen und Kindergarten, Cafehäuser, sowie viele Freizeitmöglichkeiten stehen zur Verfügung.

Optimale Verkehrsanbindung mit der Schnellbahn nach Leopoldau (U1) in 8 min, Floridsdorf (U6)

### **Haftungserklärung zum Inserat:**

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Speziell das in der Visualisierung zu sehende Carport ist nicht im Preis inkludiert.

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.