

**Modernes Wohnen mit Luxusausstattung in
Deutsch-Wagram – 5-Zimmer-Haus für 799.000 €!**



Objektnummer: 567

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	799.000,00 €
Heizkosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

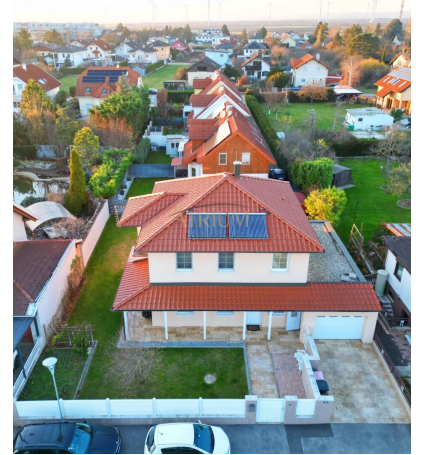
Ihr Ansprechpartner



Nebojsa Stanisljevic

Atrium Global Investment







Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne und geräumige Einfamilienhaus vereint modernes Design mit einem Höchstmaß an Komfort und Funktionalität.

Die großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und liebevoll gestalteten Details machen es zur idealen Wohlfühloase.

Grunddaten

- **Lage:** Ruhige Wohngegend
- **Grundstücksgröße:** [bitte einfügen] m²
- **Wohnfläche:** ca. 148 m² (Erdgeschoss: 79 m², Obergeschoss: 69 m²)
- **Baujahr:** 2016
- **Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung

Erdgeschoss – 79 m²

- **Vorraum:** 15,90 m² mit eindrucksvoller Galerie (9,22 m²)
- **Wohnzimmer:** 35,22 m² mit Zugang zur Terrasse; stilvoller Kaminofen, verkleidet mit italienischer Keramik
- **Küche:** 9,66 m², ausgestattet mit Granitarbeitsplatte ("Kaffeebraun"), integrierter Kaffeemaschine und Side-by-Side-Kühlschrank
- **Badezimmer:** 4,29 m², WC/Dusche

- **Arbeitszimmer:** 11,49 m²
- **Abstellraum:** 2,89 m²
- **Terrasse:** 12,60 m²
- **Garten:** Gepflegter Rasen mit automatisierter Smartphone-gesteuerter Bewässerung, Gartenhütte aus Massivholz
- **Parkplatz:** 24 m², Travertinbelag
- **Garage:** 22,33 m², ebenfalls mit Travertinbelag
- **Technikraum:** 10,05 m², gefliest

Obergeschoss – 69 m²

- **Vorraum:** 7,73 m²
- **Waschraum:** 3,20 m², WC integriert
- **Badezimmer:** 9,20 m²
- **Schlafzimmer:** 15,44 m² mit separatem Kleiderschrank (5,09 m²) und direktem Zugang zum Balkon (4,53 m²)
- **Kinderzimmer:** 10,06 m², ebenfalls mit Balkonzugang
- **Zusätzliches Kinderzimmer:** Geräumig und hell

Besondere Highlights

- **Design:** Großzügige Raumhöhen (2,80 m im Erdgeschoss), stilvolle österreichische Holzparkettböden in Landhausdielenoptik
- **Energieeffizienz:** Moderne Solaranlage und Luft-Wasser-Wärmepumpe von Mitsubishi (extrem leise)
- **Komfort:** Zentralstaubsauger in beiden Geschossen, Rasenroboter mit Smartphone-Steuerung
- **Fenster:** 3-fach-Verglasung mit Rollläden und Insektenschutzgittern
- **Wasseraufbereitung:** Entkalkungssystem für besonders weiches Wasser

Preis und Kontakt

- **Kaufpreis:** 799.000 Euro
- **Kontakt:** Herr Nebojsa Stanisljevic *Tel. Nr.:* [+43 699 1165 0314](tel:+4369911650314), *Mail unter:* stani@atrium-real.at

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und lassen Sie sich überzeugen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap