

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



**Objektnummer: 567**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

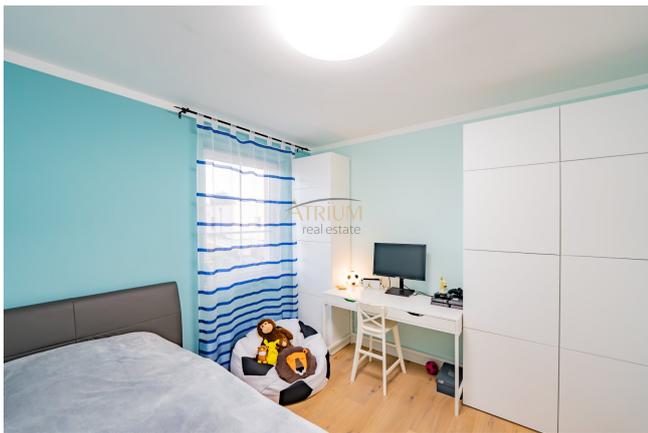
## Ihr Ansprechpartner



**Nebojsa Stanisljevic**

Atrium Global Investment



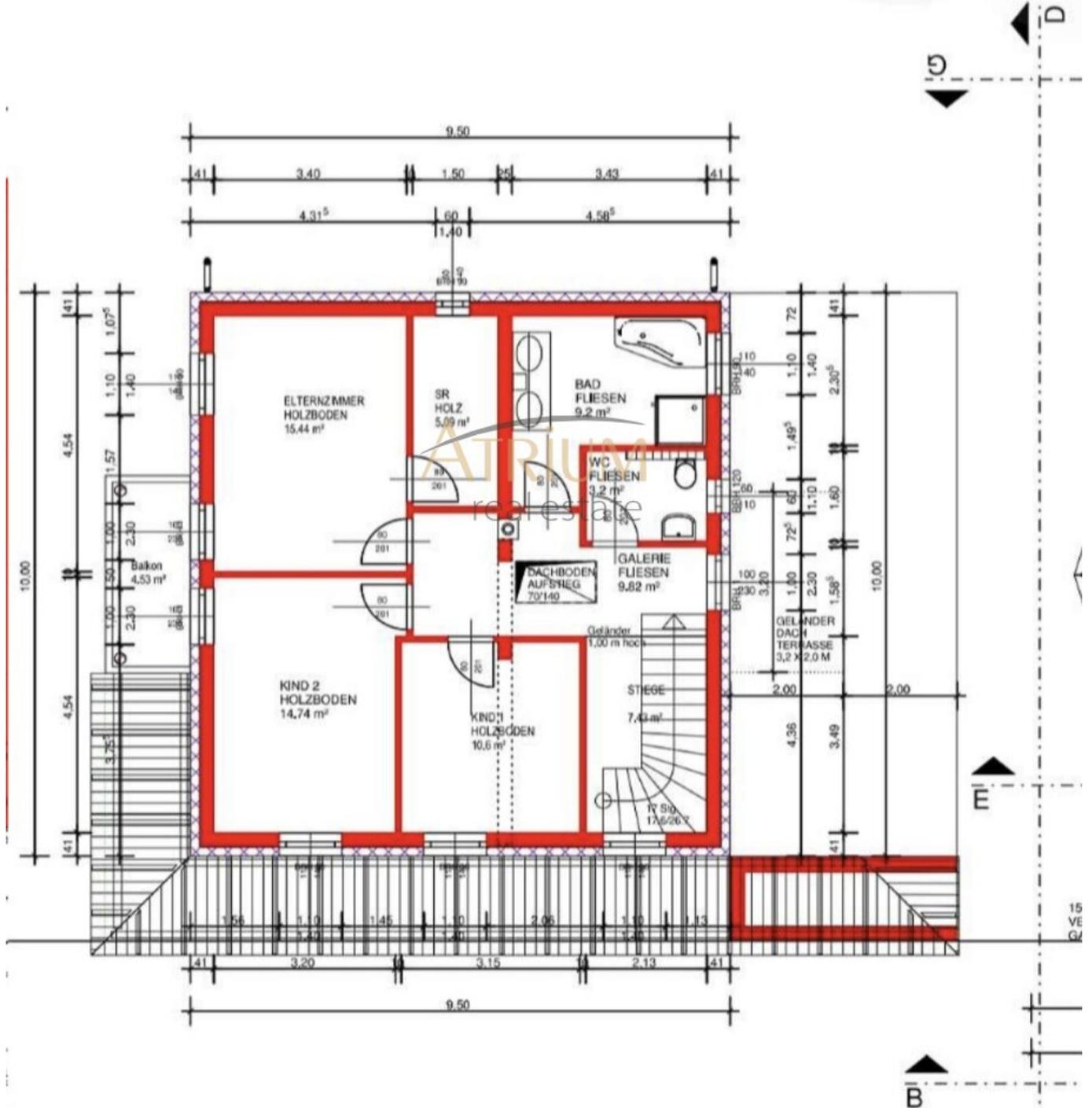






# OBERGESCHOSS

1/1



15 VE GZ

## 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] m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 148 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss: 79 m<sup>2</sup>, Obergeschoss: 69 m<sup>2</sup>)
- **Baujahr:** 2016
- **Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung

### Erdgeschoss – 79 m<sup>2</sup>

- **Vorraum:** 15,90 m<sup>2</sup> mit eindrucksvoller Galerie (9,22 m<sup>2</sup>)
- **Wohnzimmer:** 35,22 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Terrasse; stilvoller Kaminofen, verkleidet mit italienischer Keramik
- **Küche:** 9,66 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Granitarbeitsplatte ("Kaffeebraun"), integrierter Kaffeemaschine und Side-by-Side-Kühlschrank
- **Badezimmer:** 4,29 m<sup>2</sup>, WC/Dusche

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

## **Obergeschoss – 69 m<sup>2</sup>**

- **Vorraum:** 7,73 m<sup>2</sup>
- **Waschraum:** 3,20 m<sup>2</sup>, WC integriert
- **Badezimmer:** 9,20 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** 15,44 m<sup>2</sup> mit separatem Kleiderschrank (5,09 m<sup>2</sup>) und direktem Zugang zum Balkon (4,53 m<sup>2</sup>)
- **Kinderzimmer:** 10,06 m<sup>2</sup>, 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](mailto: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