

## **Moderne Doppelhaushälfte mit Wintergarten in S-Bahn Nähe!**



**Objektnummer: 7939/2300161133**

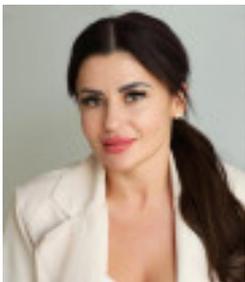
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	152,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,54
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.185,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.460,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









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.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

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

## Objektbeschreibung

Auf einer Wohnfläche von 100m<sup>2</sup> auf zwei Etagen verteilen sich insgesamt 4 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuelle Wünsche und Bedürfnisse bieten.

Das Haus ist in einem neuwertigen Zustand und bietet Ihnen einen herrlichen Grünblick, der Sie jeden Tag aufs Neue verzaubern wird. Der Wintergarten mit Terrasse erweitert den Lebensraum und sind perfekt für gemütliche Abende mit Freunden und Familie oder für entspannte Stunden in der Sonne. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den ca. 67 m<sup>2</sup> großen Garten mit einer ca. 56 m<sup>2</sup> großen Terrasse und ca. 16 m<sup>2</sup> Wintergarten.

Das Innere des Hauses wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und überzeugt durch hochwertige Ausstattung. Fliesen und Parkettböden sorgen für ein edles Ambiente und die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume. Die Energie für Heizung und Warmwasser wird durch eine Kombination aus Luftwärmepumpe und zwei Solaranlagen auf dem Dach erzeugt und sorgt für möglichst geringe Betriebskosten.

Die Wohnküche mit offener Küche mit hochwertige Geräten ist der perfekte Ort, um leckere Mahlzeiten zuzubereiten und dabei den Blick auf den Garten zu genießen.

Das Haus verfügt zwei Bäder mit WCs, die alle mit modernen Fliesen und Armaturen ausgestattet sind. Das eine Bad mit Fenster ist mit einer Badewanne und die andere mit Dusche ausgestattet, sodass Sie sich hier perfekt entspannen können.

Auch für eine moderne Internetanbindung ist gesorgt: High-Speed Internet mit Glasfaser-Power von A1 ist in der Wohnung verfügbar, dh von A1 angebotenen TV-Programme sind in HD-Qualität zu empfangen, das Internet über Glasfaser bietet bis zu 300 MBit/s.

Das ausbaufähige Untergeschoss hat eine Raumhöhe von 2,70 m.

Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt, denn es stehen Ihnen 2 Stellplätze - moderner Carport direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Highlights: nur 450 m von der S-Bahn, Kindergarten und Bushaltestelle 200m, gute Infrastruktur, Wien. Nähe, Grünruhelage, Vollunterkellerung, 2 PKW-Stellplätze inkl. Carport, Nutzfläche 152,24m<sup>2</sup>, Niedrigenergiebauweise, Elegante Feinsteinzeug-Fliesen, Hochwertige Innentüren (inkl. Keller), Moderne Vaillant Luft/Wasser-Wärmepumpe und 400 Liter Warmwasserspeicher, Großer Wintergarten und Außenwasseranschluss, Hochwertiges Gerätehaus, Kunststoff-Fenster und Terrassentüre von Rekord mit 3-fach Isolierverglasung

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses traumhafte Haus persönlich zu zeigen und Sie beim Kaufprozess zu begleiten.

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 <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap