

**Charmante Gartenwohnung !!! Deutsch-Wagram
RUHELAGE: Perfekt für Familien & Senioren**



Objektnummer: 8230/105

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1983
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	60,00 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	327.000,00 €
Betriebskosten:	174,08 €
USt.:	17,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jannis Gaffron

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG





 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



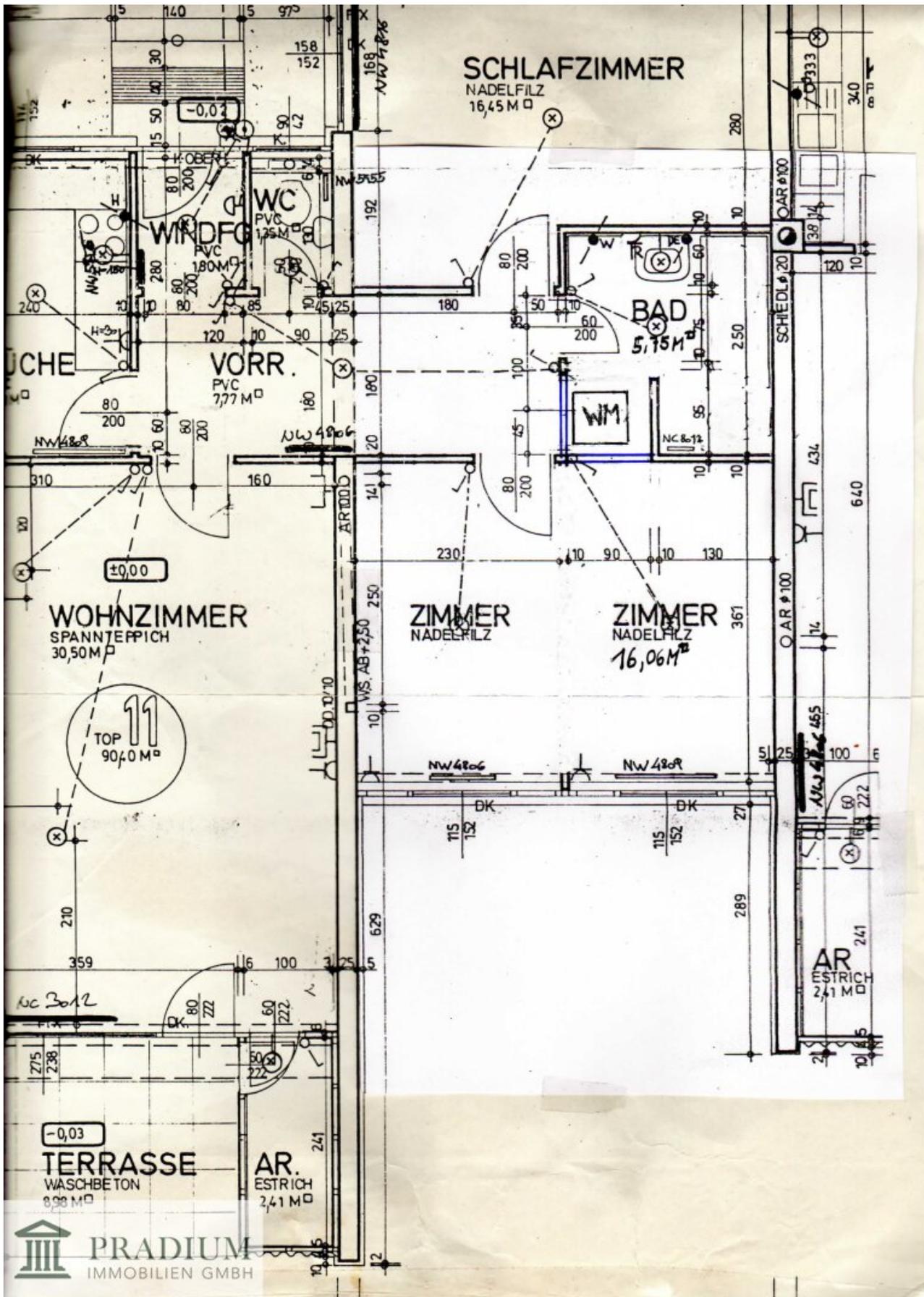
 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

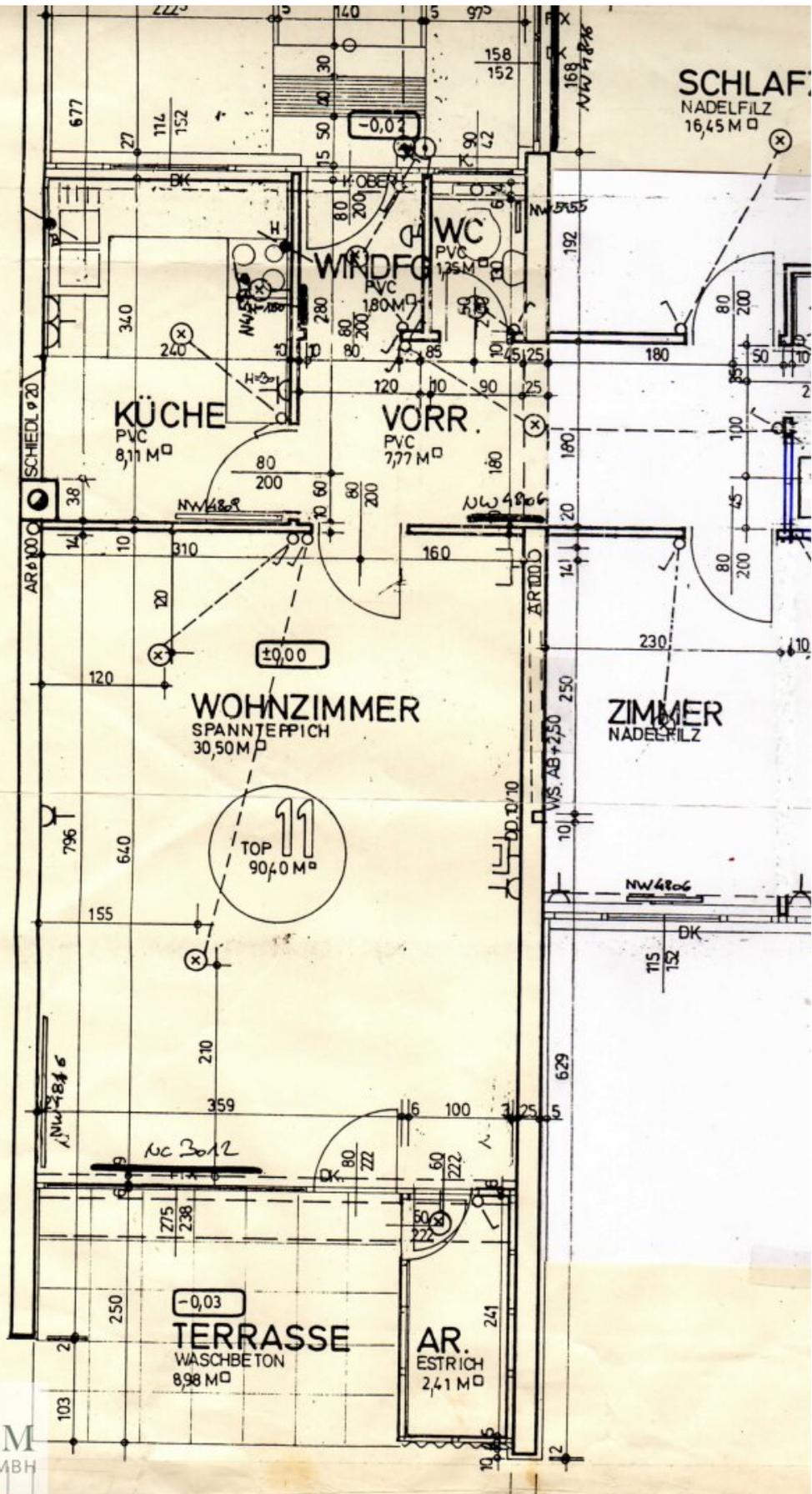












PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Fläche: 4 Zimmer, 93 m² Wohnfläche + ca. 60 m² Garten

Baujahr: 1983 (Sanierung Januar 2025)

[360° RUNDGANG - HIER KLICKEN](#)

Diese bezaubernde 4-Zimmer-Gartenwohnung in Deutsch-Wagram bietet Ihnen modernes Wohnen in ruhiger, grüner Umgebung – ideal für Familien, Paare oder Senioren, die auf der Suche nach barrierefreiem Komfort sind.

Raumaufteilung und Gestaltung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet eine durchdachte, zentral begehbare Raumaufteilung. Der ebenerdige Eingang führt in einen kleinen Vorraum, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Es erwarten Sie:

- Zwei helle Schlafzimmer
- Ein großzügiges Wohnzimmer
- Eine separate Küche (Wohnküche möglich durch Verbindung mit dem Wohnzimmer)
- Ein modernes Badezimmer und ein separates WC
- Ein praktischer Abstellraum (Neben der Wohnung, "Kellerabteil")

Vom einladenden Vorraum aus sind alle Räume zentral begehbar. Zwei helle Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie oder Gäste. Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Wohnens, während die separate Küche aktuell funktional gestaltet ist. Sie haben jedoch die Möglichkeit, die Küche und das Wohnzimmer zu einer modernen Wohnküche zu verbinden – eine großartige Option für offene Wohnkonzepte.

Zusätzlich finden Sie ein modernes Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum, der für Stauraum sorgt. Der Grundriss ist nicht nur familienfreundlich, sondern bietet auch Flexibilität für individuelle Gestaltungsideen.

Privater Garten – Ihr grünes Paradies

Ein absolutes Highlight ist der ca. 60 m² große, private Garten, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Hier können Sie Ihren Traum vom eigenen Grün verwirklichen – sei es ein Platz zum Spielen für Kinder, ein Kräutergarten oder ein Ort der Ruhe und Entspannung. Die angrenzende Terrasse mit 12 m² lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Neuwertig und hochwertig saniert

Die Wohnung wurde im Januar 2025 umfassend saniert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Hochwertige Materialien wie Parkett- und Fliesenböden, dreifach verglaste Kunststofffenster und ein außenliegender Sonnenschutz zeugen von Qualität und Komfort. Dank der barrierefreien Ausstattung, einer Infrarotheizung und dem zugehörigen Tiefgaragenstellplatz eignet sich diese Immobilie besonders für Senioren, die bequemes und ruhiges Wohnen schätzen.

Lage und Umfeld

Die Lage in Deutsch-Wagram überzeugt durch Ruhe und eine grüne Umgebung. Alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Trotz der ruhigen Lage ist die Wiener Stadtgrenze in kurzer Zeit erreichbar – perfekt für Pendler oder diejenigen, die das Stadtleben ab und zu genießen möchten.

Fazit

Ob als Familiennest, Alterswohnsitz oder Investition in eine begehrte Wohnlage – diese Gartenwohnung vereint Komfort, Lebensqualität und eine hervorragende Preis-Leistungs-Balance. Für nur € 327.000,00 erwerben Sie eine Immobilie, die so in Deutsch-Wagram kaum ein zweites Mal zu finden ist.

Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charme dieser besonderen Wohnung überzeugen!

Rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gemäß § 11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gemäß § 11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die

Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gemäß Maklergesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap