

**700m zum Bahnhof - 18 Minuten in Wien Floridsdorf -  
Abendsonne auf der Gartenterrasse - PV mit 18 Paneelen -  
2 Autostellplätze**



**Objektnummer: 15448**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,49 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	163,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	100,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,14 €
<b>USt.:</b>	12,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1



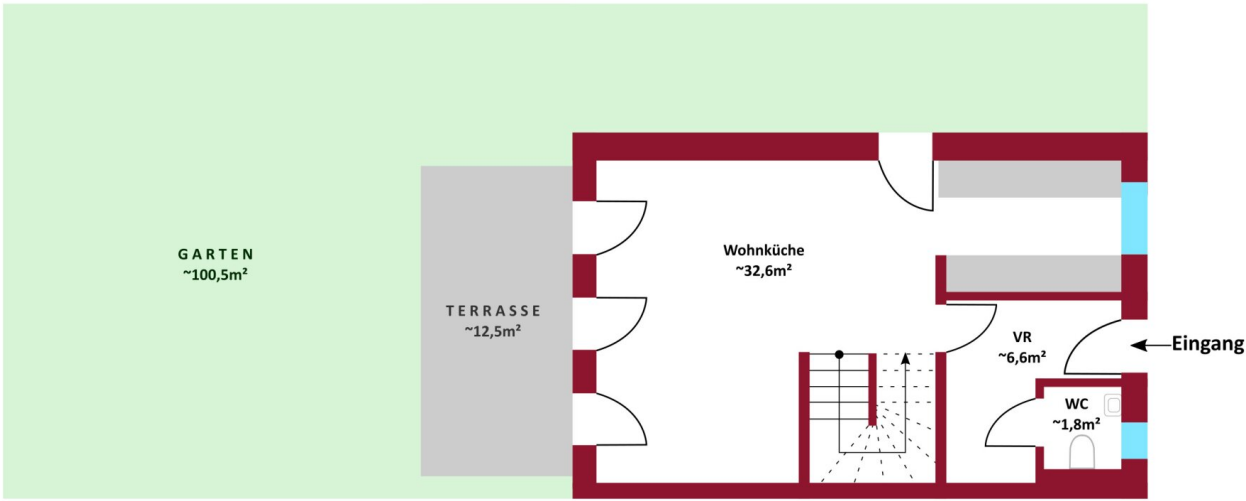


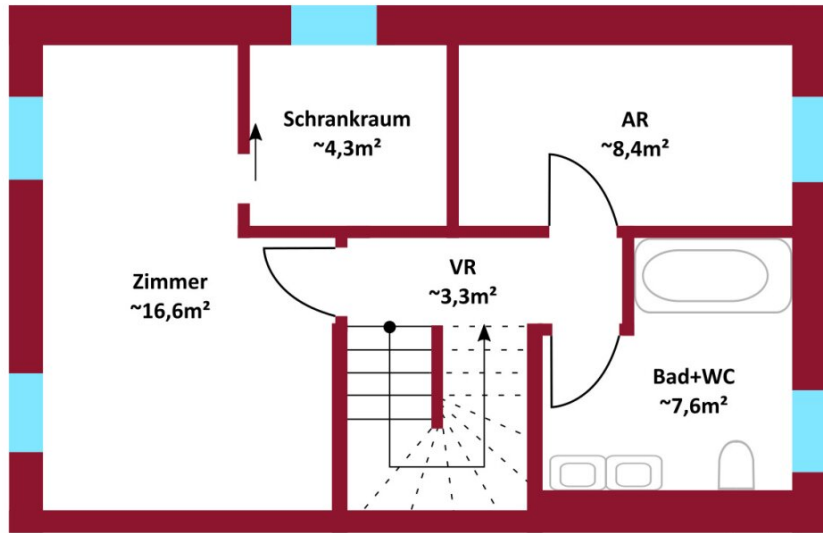






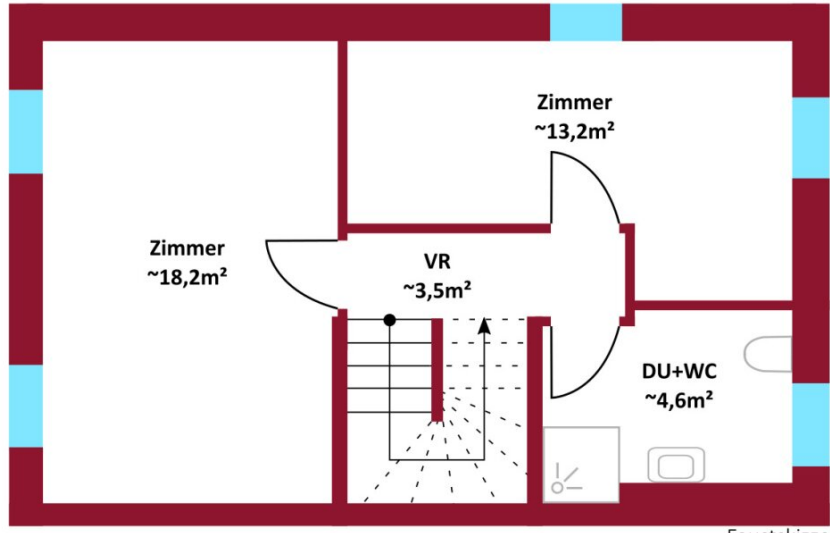






Faustskizze

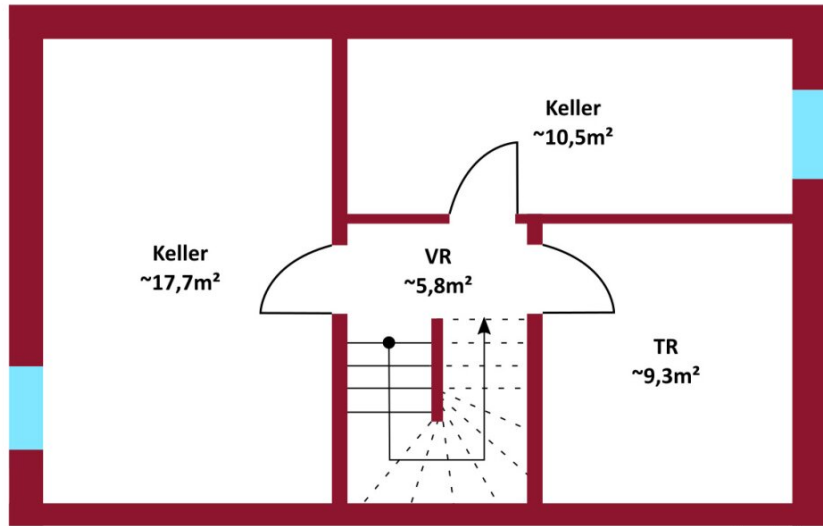




Faustskizze







Faustskizze



## Objektbeschreibung

**Die perfekte Chance auf Ihr neues Zuhause** in urbaner Ruhelage erwartet Sie auf **120,49 m<sup>2</sup>** ein ideales Raumkonzept mit einem **uneinsichtigen, sonnigen Garten** – Ihre private Wohlfühloase. Nachhaltigkeit wird großgeschrieben: Eine **Photovoltaikanlage** und ein umweltfreundliches Heizsystem machen dieses Zuhause besonders zukunftssicher. Dank der Nähe zum **Helmahof Bahnsteig** sind Sie in nur **18 Minuten** in Wien-Floridsdorf.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr neues Zuhause zu entdecken!

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohn- Esszimmer 32,6m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer mit Schrankraum 20,9m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer 8,4 m<sup>2</sup>
- 3. Zimmer 13,2m<sup>2</sup>
- 4. Zimmer 18,2m<sup>2</sup>
- sonniger Garten mit Terrasse 113m<sup>2</sup>
- 1. Badezimmer mit Badwanne + WC 7,6m<sup>2</sup>
- 2. Badezimmer mit Dusche + WC 4,6m<sup>2</sup>
- Wäscheabwurfschacht
- Ziegelmassiv-Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade

- Photovoltaikanlage mit mit 18 Paneelen
- Heizsystem: Holzpellets
- feiste Fliesen- & Echtholz Bodenbeläge
- voll ausgestattete Sanitäre Einrichtung
- Keller
- 2 AutoStellplätze

**Der Verkaufspreis beläuft sich auf € 549.900,-**

**erweiterte Betriebskosten**

Betriebskosten € 127,14

Wasser € 65,00

Manip. geb. € 1,00

Reperaturrücklagen € 13,11

---

monatl. Gesamt € 225,46 inkl. Ust.

**Öffentliche Verkehrsanbindung**

700m zur S-Bahn S1 - "Helmahof Bahnsteig"

2 Minuten mit der S-Bahn S1 nach Deutsch Wagram Bahnhof



18 Minuten mit der S-Bahn S1 nach Wien Wien-Floridsdorf

## **Lage**

Eine ausgezeichnete Nahversorgung mit Supermärkten, Geschäften und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten. Für Sport und Erholung stehen Ihnen nahegelegene Sportanlagen und weitläufige Grünflächen zur Verfügung. Ob ein entspannter Spaziergang, eine Joggingrunde oder einfach die Natur genießen – die Umgebung lädt zu zahlreichen Aktivitäten ein.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 3582426](tel:06643582426) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap