

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

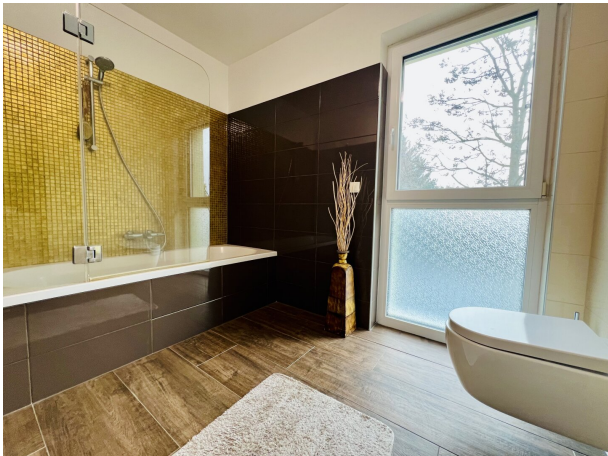
Ihr Ansprechpartner



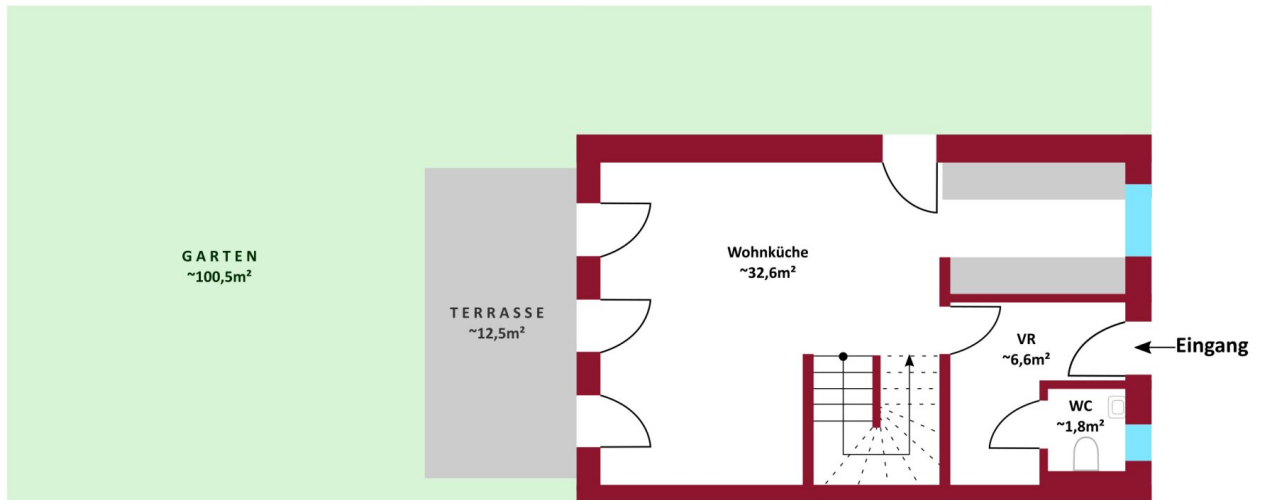
Michael Hellebrand

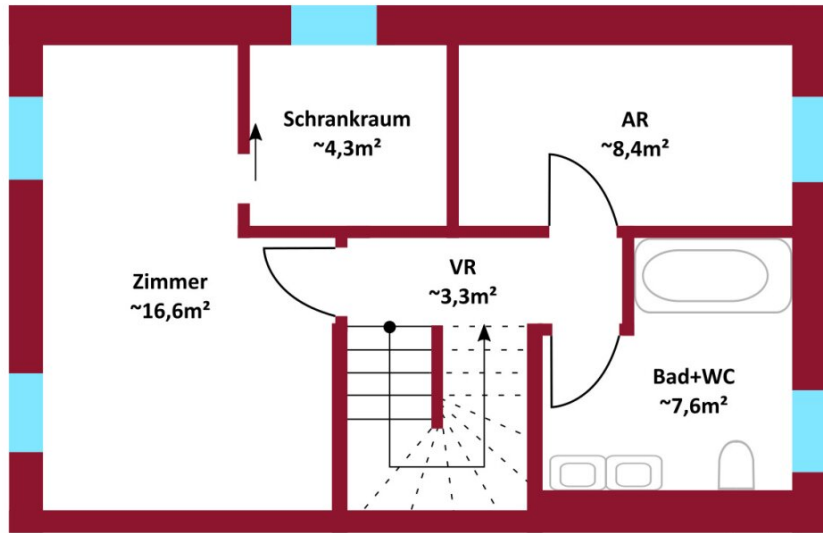
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1





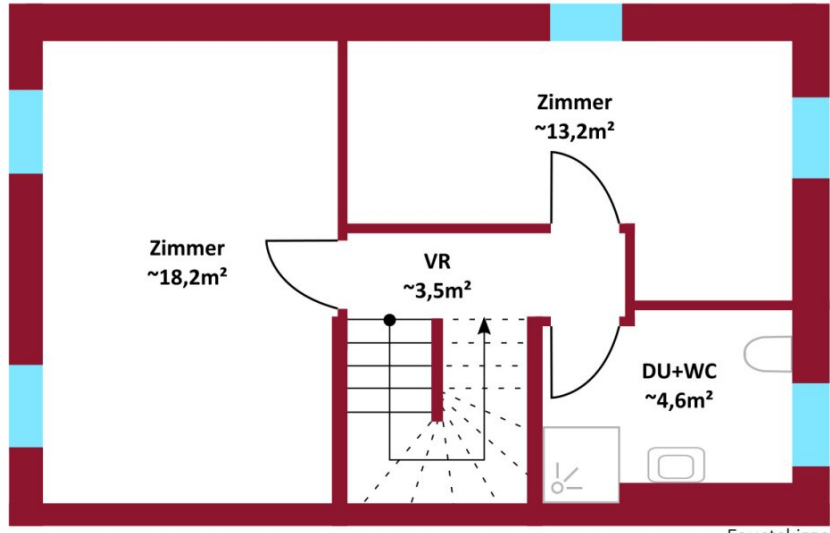






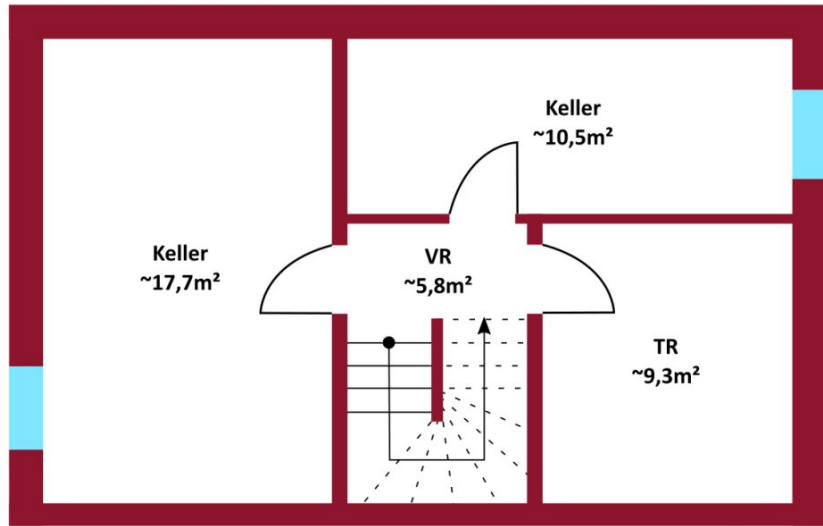
Faustskizze





Faustskizze





Faustskizze



Objektbeschreibung

Die perfekte Chance auf Ihr neues Zuhause in urbaner Ruhelage erwartet Sie auf **120,49 m²** ein durchdachtes 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 32,6m²
- 1. Zimmer mit Schrankraum 20,9m²
- 2. Zimmer 8,4 m²
- 3. Zimmer 13,2m²
- 4. Zimmer 18,2m²
- sonniger Garten mit Terrasse 113m²
- 1. Badezimmer mit Badwanne + WC 7,6m²
- 2. Badezimmer mit Dusche + WC 4,6m²
- 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

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