

## Feines Haus in Deutsch Wagram!



Haus 2 Außenansicht

**Objektnummer: 6547/3679**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                |
| <b>Land:</b>             | Österreich          |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2232 Deutsch-Wagram |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollsaniert    |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 79,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                   |
| <b>Bäder:</b>            | 1                   |
| <b>WC:</b>               | 1                   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 325.000,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                     |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







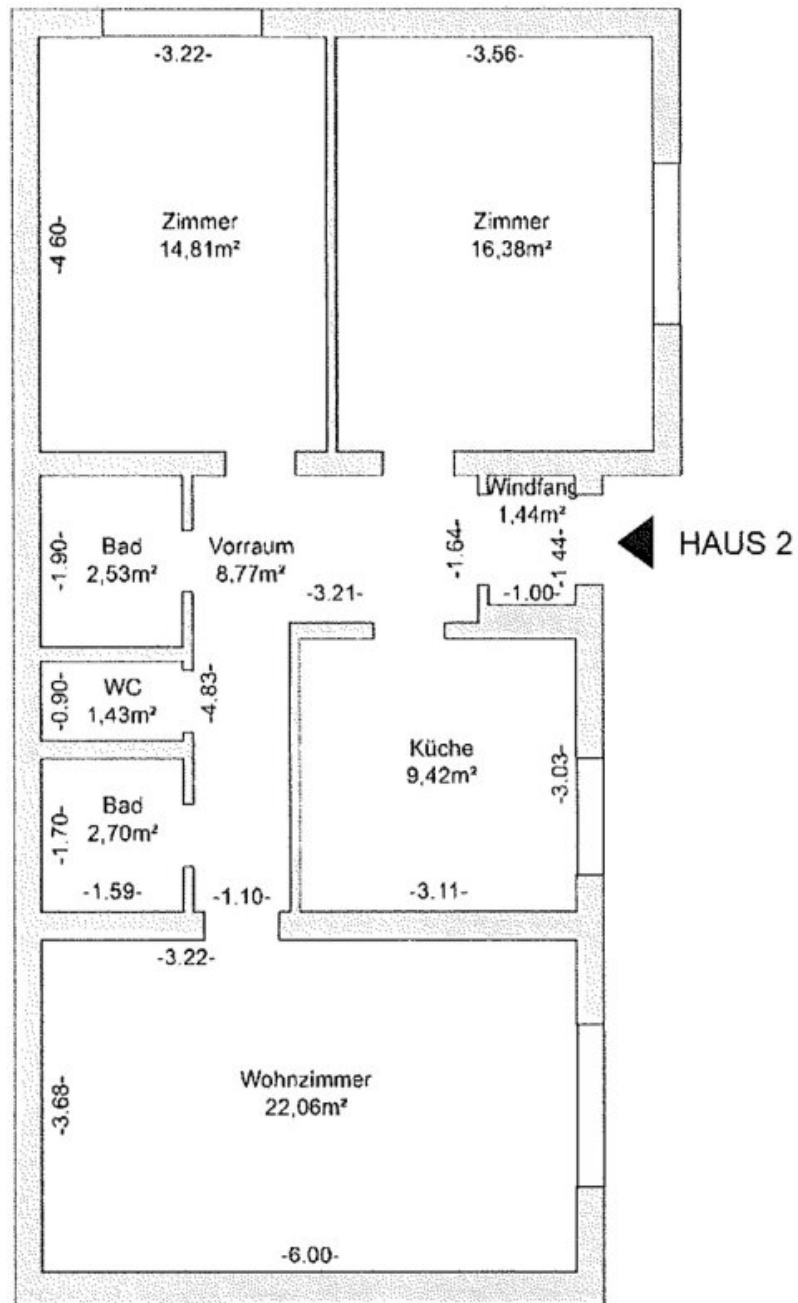




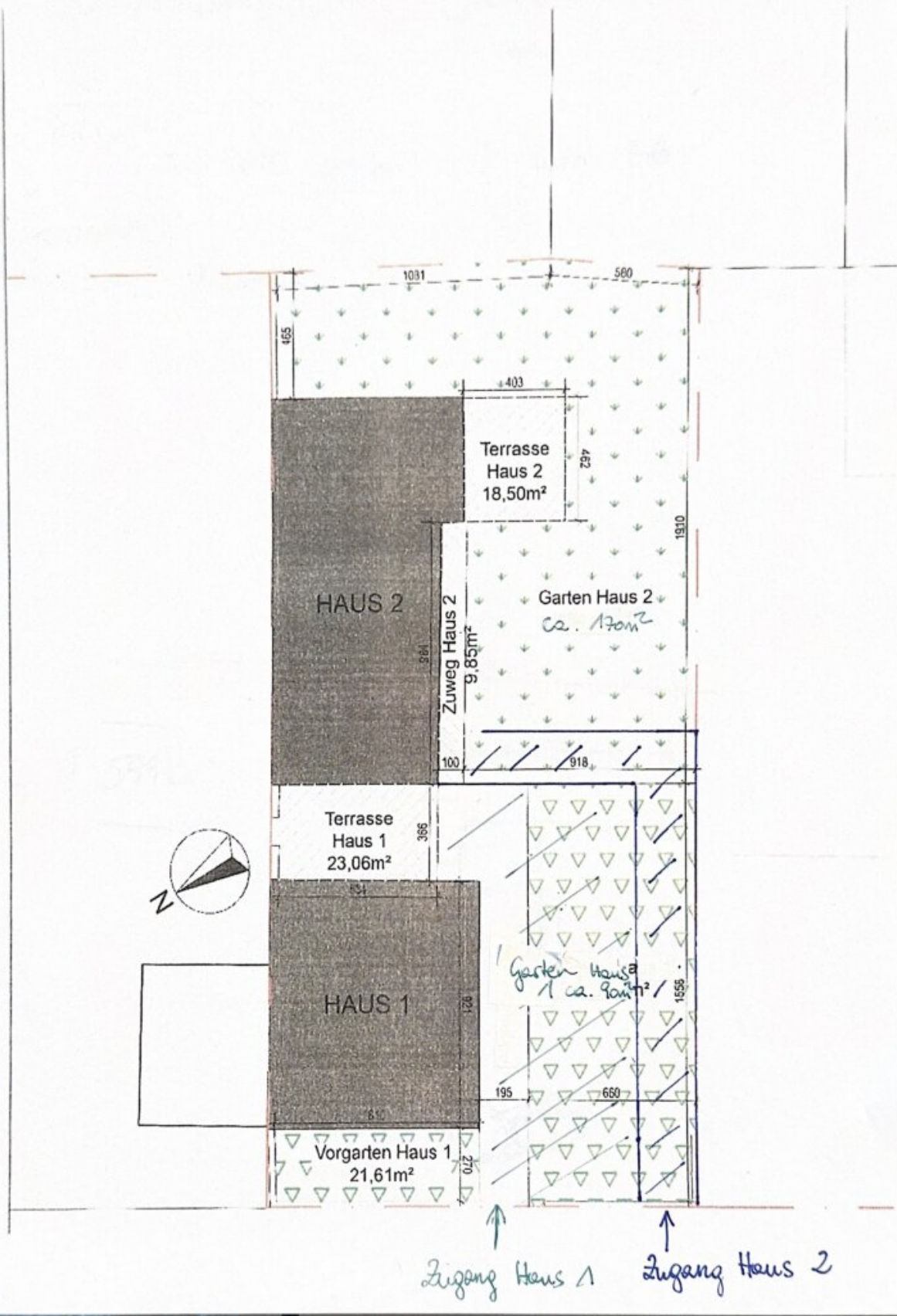












# Objektbeschreibung

**Die wichtigsten Informationen auf den ersten Blick:**

**"Haus 2":**

- Garten mit 170 m<sup>2</sup>
- Großes Potential
- rund 79 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- gut erhaltene Bausubstanz, Massivbauweise
- Bezug sofort
- Gepflegt
- 3 Zimmer
- Pool & Teich

In idyllischer Lage gelangt dieses wunderbare Einfamilienhaus zur Vermarktung.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich typische Einfamilienhäuser.

**Die ausführliche Beschreibung:**



## Haus 2:

Sie betreten die Liegenschaft durch einen separaten Eingang.

Weiter geht es in den **Gartenbereich**, der mit einem **idyllischen Teich** und einem **einladenden Grillplatz** zu Ihren Familienfesten einlädt – hier werden Sie **die schönsten Feste feiern**.

Der Eingang von „**Haus 2**“ ist durch einen **kleinen Windfang** geschützt. Im **einladenden Vorraum** angelangt, erreichen Sie gleich rechts das **erste Schlafzimmer der Liegenschaft**. Links von Ihnen befindet sich die **geräumige Küche**. Weiter im Gang liegt rechterhand das **zweite Schlafzimmer**. Zudem befinden sich auf dem Weg Richtung **Wohnzimmer** ein **praktischer Abstellraum**, ein **WC** und ein **modernes Bad**. Das **großzügige Wohnzimmer** rundet das Angebot ab.

Im **hinteren Teil des Gartens** befindet sich ein **Swimmingpool**, der an heißen Tagen für eine **angenehme Erfrischung** sorgt.

**Gesamteindruck:** Die Wohneinheit kann nach belieben natürlich anders gestaltet werden, als sie nun ist. Sie können Ihrer Fantasie hier freien Lauf lassen.

Somit sind hier viele Möglichkeiten gegeben. Sie können jedoch das Haus auch für Ihre Familie perfekt nutzen.

## Kosten:

Die Gemeinde schreibt pro Quartal aktuell für Wasser, Kanal und Grundsteuer 100€ BRUTTO vor.

Kosten für Müllabfuhr belaufen sich in der Regel bei ca. 120€ / Quartal

Beheizung erfolgt per Gasheizung

## Infrastruktur:

### Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten:** Mehrere Kindergärten in Deutsch-Wagram bieten wohnortnahe

Betreuung für Kinder im Vorschulalter.

- **Schulen:** Die Stadt verfügt über eine Volksschule, eine Mittelschule und ein Bundesoberstufenrealgymnasium (BORG) mit verschiedenen Schwerpunktprogrammen.
- **Musikschule:** Die lokale Musikschule bietet ein breites Spektrum an musikalischer Ausbildung für Kinder und Erwachsene.

### Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte:** Allgemeinmediziner und Fachärzte sind in Deutsch-Wagram ansässig und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.
- **Apotheken:** Mehrere Apotheken, wie die Adler Apotheke, befinden sich in der Nähe und sind leicht erreichbar.
- **Krankenhäuser:** Das Landeskrankenhaus Korneuburg und das Donauespital Wien sind in etwa 20 bis 30 Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten umfassende medizinische Dienstleistungen.

### Einkaufsmöglichkeiten:

- **Supermärkte:** Deutsch-Wagram beherbergt mehrere Supermärkte wie Billa, Spar und Hofer, die den täglichen Bedarf decken.
- **Lokale Geschäfte:** Zahlreiche Bäckereien, Fleischereien und Fachgeschäfte bieten regionale Produkte und Dienstleistungen an.
- **Shopping:** Das nahegelegene G3 Shopping Resort Gerasdorf ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Geschäften und Gastronomie.

### Bahnverbindungen:

- **Bahnhof Deutsch-Wagram:** Dieser Bahnhof liegt an der Nordbahnstrecke und wird von der S-Bahn-Linie S1 sowie von Regionalzügen bedient.
  - **S1 (Schnellbahn):** Die S1 verbindet Deutsch-Wagram mit Wien und Gänserndorf. Die Züge verkehren in regelmäßigen Abständen, insbesondere während der Hauptverkehrszeiten. (aktuell wird umgebaut)

- **Regionalzüge:** Zusätzlich zur S-Bahn halten in Deutsch-Wagram Regionalzüge, die Verbindungen nach Wien und in Richtung Břeclav in Tschechien anbieten.
- **U-Bahn-Anschluss:** Über die Schnellbahn S1 ist die U1-Station Wien Leopoldau in kurzer Zeit erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz ermöglicht.

### Busverbindungen:

- **Regionale Buslinien:** Mehrere Buslinien verbinden Deutsch-Wagram mit umliegenden Gemeinden und bieten Anbindungen an das Wiener Verkehrsnetz.
  - **Linie 420:** Diese Linie fährt von Deutsch-Wagram über Strasshof an der Nordbahn nach Gänserndorf.
  - **Linie 25A:** Verbindet Deutsch-Wagram mit Wien und hält an mehreren Stationen entlang der Strecke.
  -

### Auto:

- **Straßenanbindung:** Deutsch-Wagram ist über die B8 und die S1 gut an das Straßennetz angebunden, was eine zügige Verbindung nach Wien und in das Marchfeld ermöglicht.
- **Fahrzeit nach Wien:** Je nach Verkehrslage beträgt die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien etwa 15 bis 30 Minuten.

### Besonderheiten:

- **Freizeit und Erholung:** Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege entlang des Marchfeldkanals, Sportvereine und das Schulsportgelände.
- **Kulturelle Angebote:** Deutsch-Wagram verfügt über ein reges Kulturleben mit Veranstaltungen, Museen wie dem Napoleon- und Stadtmuseum sowie dem Eisenbahnmuseum.
- **Gesundheit und Wellness:** Ein vielfältiges Angebot an Yoga- und Fitnessstudios, wie



beispielsweise theBasics.fit: AERIAL & YOGA, bietet Möglichkeiten zur körperlichen Betätigung und Entspannung.

Diese Liegenschaft bietet eine attraktive Kombination aus guter Infrastruktur, ruhiger Wohnlage und Nähe zu wichtigen Verkehrsverbindungen, ideal für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber.

### **Wichtig:**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)**!

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Klinik <1.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap