

## **Helle und gut aufgeteilte Wohnung in Ruhelage - Sanierungsbedarf**



**Objektnummer: 6251**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 141,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,57
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,04 €
<b>USt.:</b>	18,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



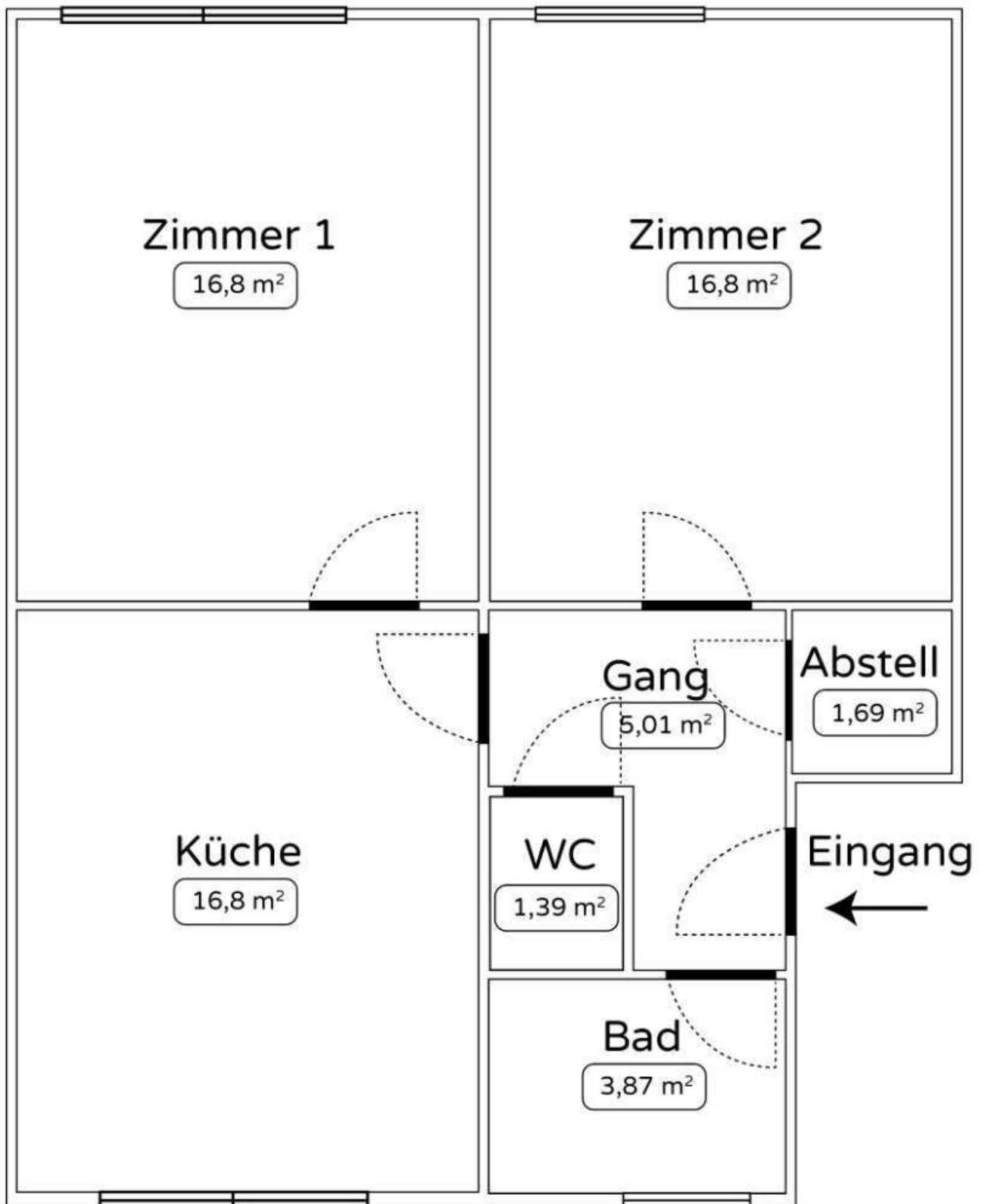
**Michael Altmann**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien









## Objektbeschreibung

### LAGE:

In einer **ruhigen Seitengasse** in Deutsch Wagram, nur **wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt**, liegt die Wohnung im 1. Stock (ohne Lift) in einem gepflegten Mehrparteienhaus!

Die Wiener Stadtgrenze erreicht man in ca. 5 Autominuten.

### OBJEKTbeschreibung:

Die **helle und gut aufgeteilte Wohnung** präsentiert sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Aufgeteilt auf 2 Zimmer befinden sich auf ca. **61,53m<sup>2</sup> Wohnfläche** insgesamt 1 geräumige Küche, 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, 1 getrennte Toilette sowie ein Abstellraum.

**Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Exposé auf Anfrage!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <9.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap