TRAUMLAGE ! Charmantes Einfamilienhaus ``Villa Flair´´ mit großem 1417m2 Grundstück

Objektnummer: 7825

Eine Immobilie von 4immobilien OG

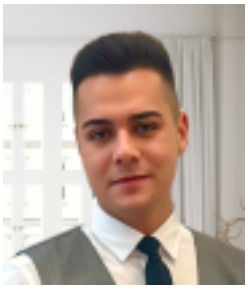
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1992
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,50 m²
Nutzfläche:	234,50 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	1.297,00 m²
Keller:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 171,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



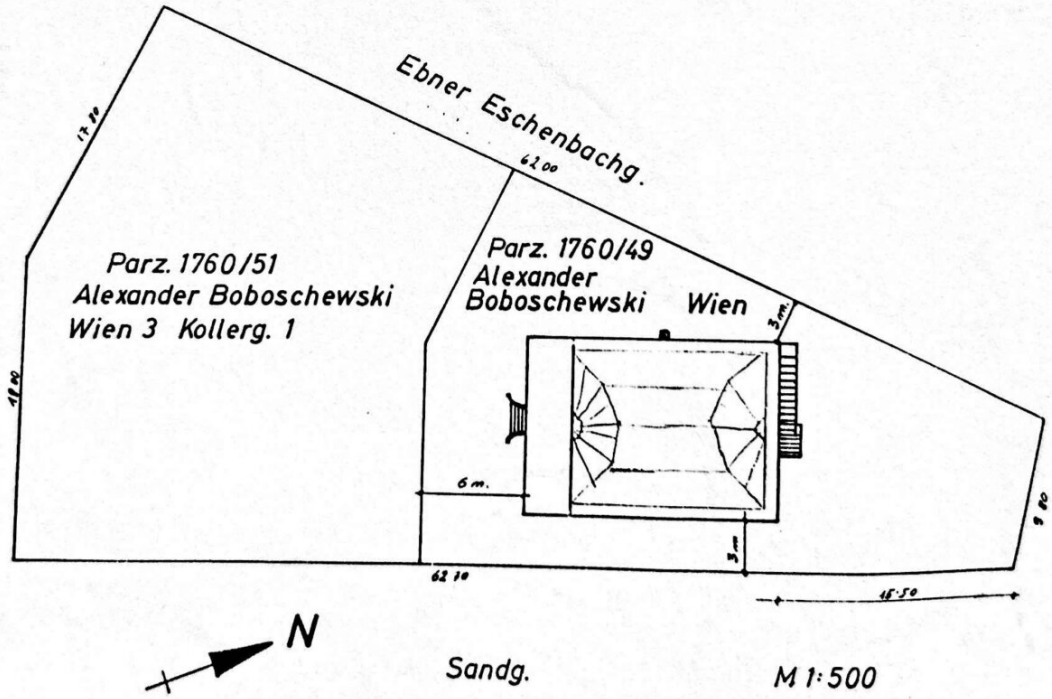
Kevin Krammer

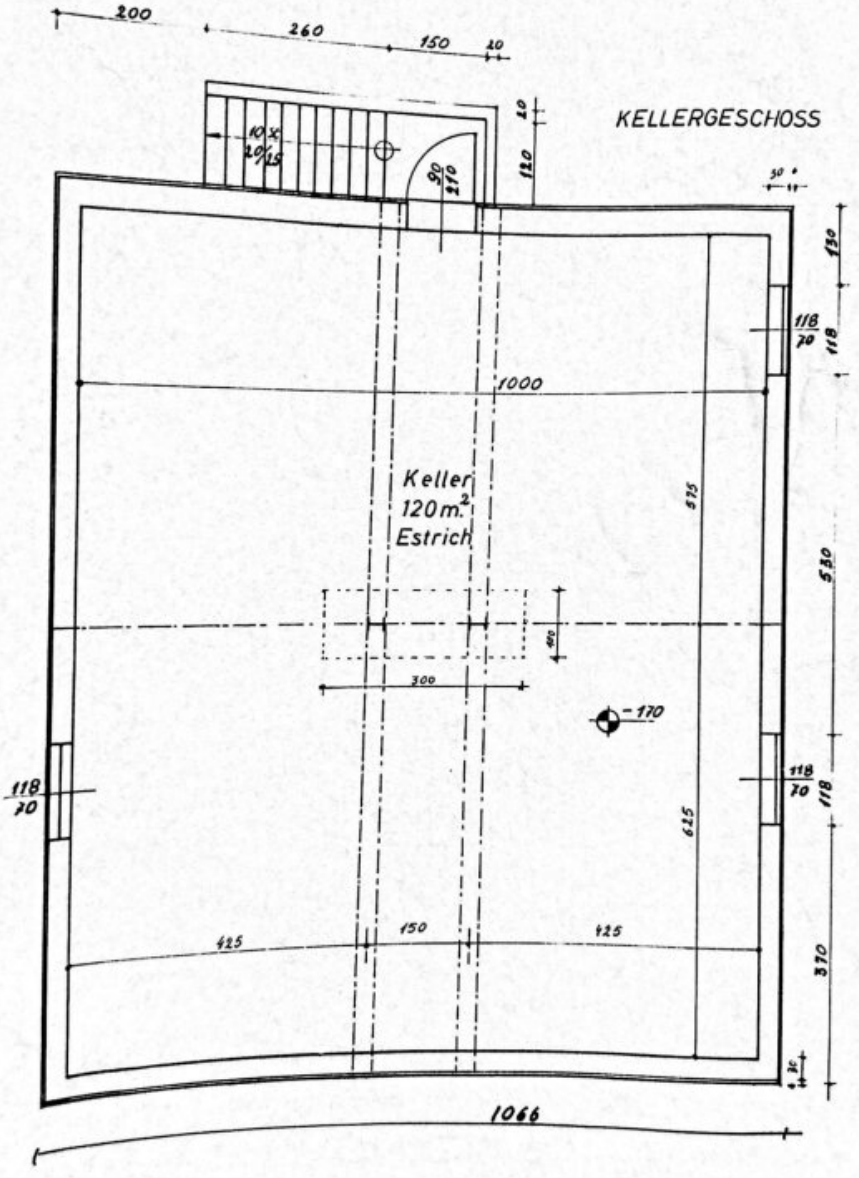
4immobilien
Bahnstraße 35

airberlin
group

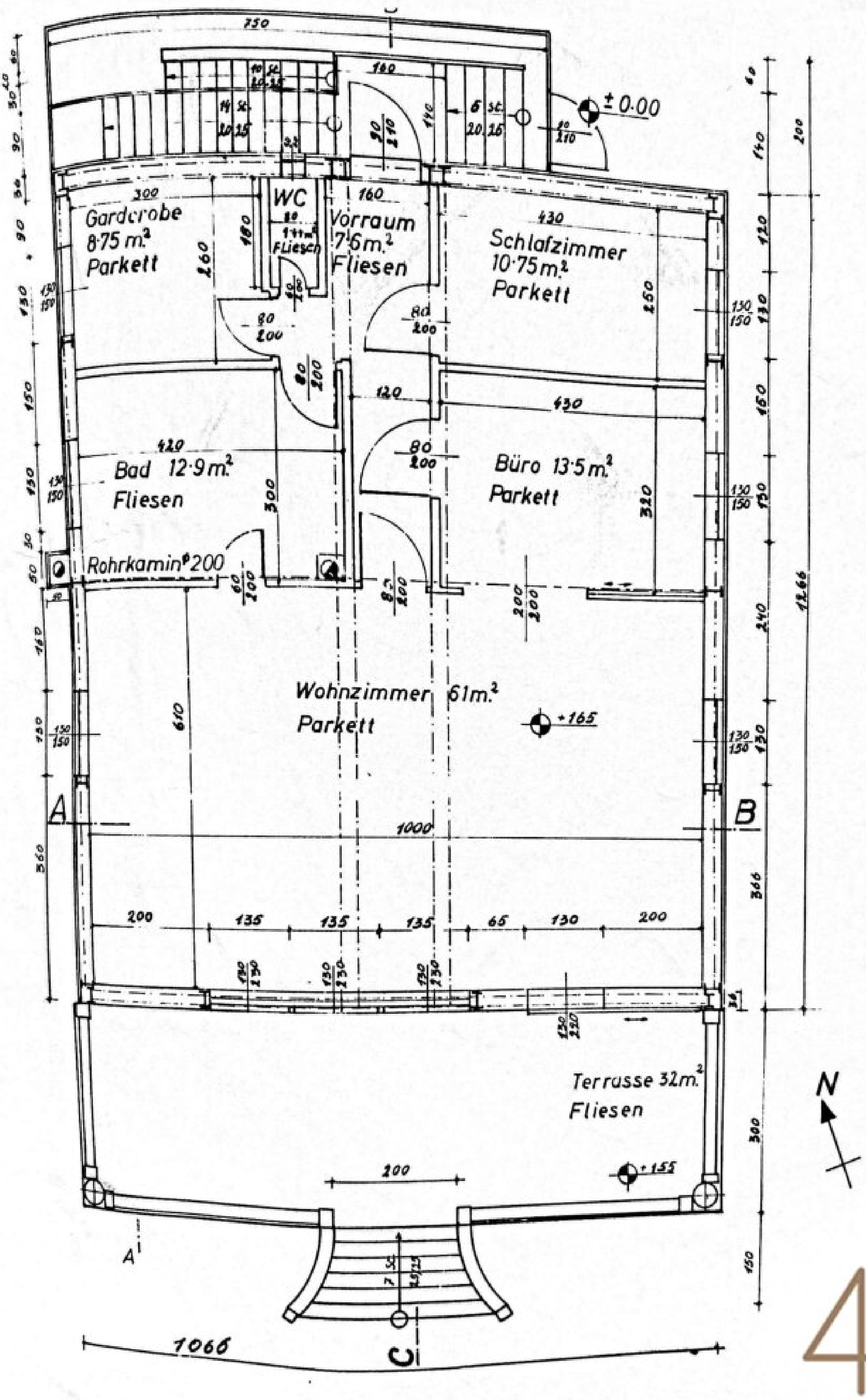
RENDL
Windhager
Windhager
4

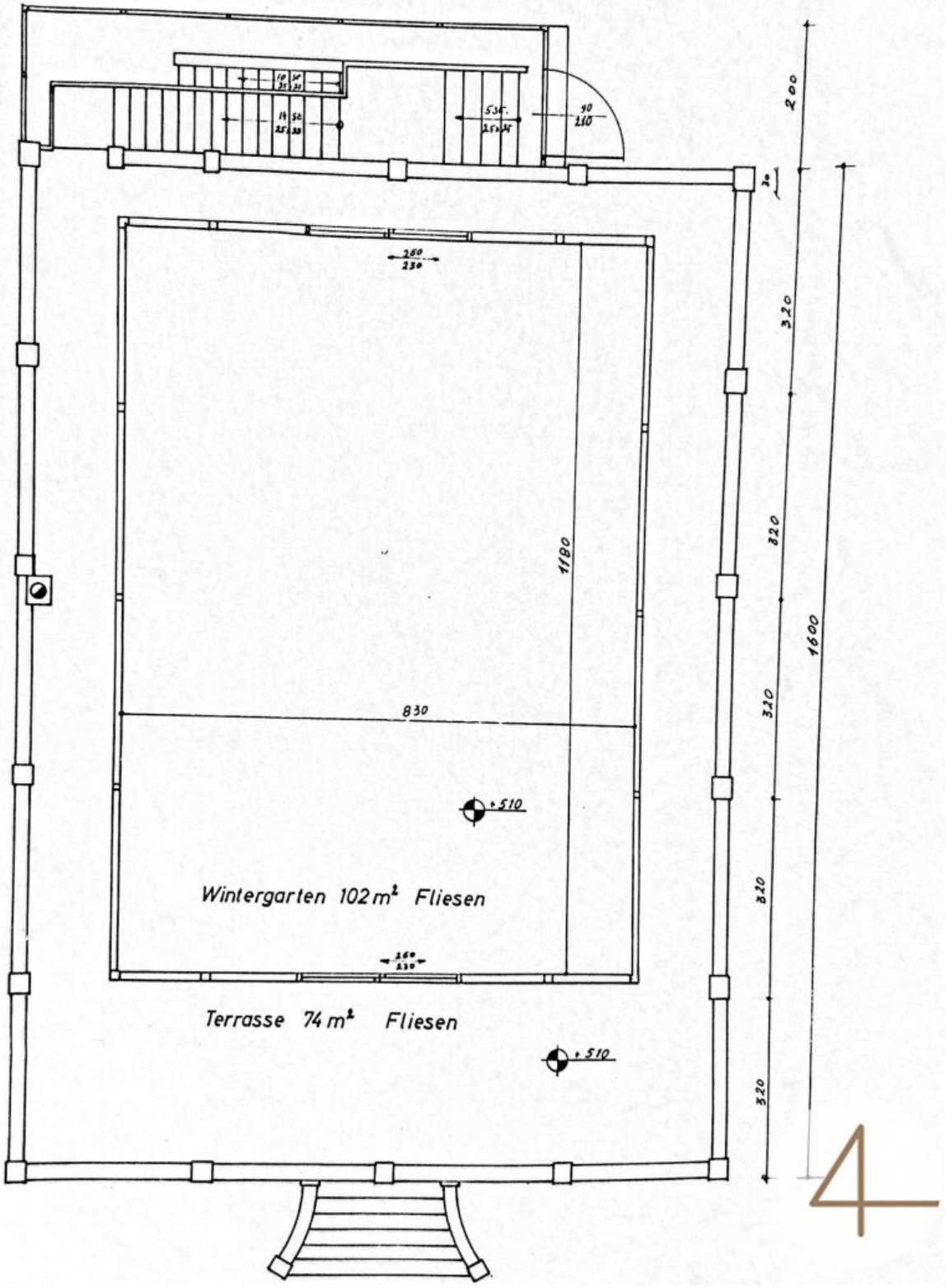
LAGEPLAN


Ebner Eschenbachg.
62.00
17.20
41.80
Parz. 1760/51
Alexander Boboschewski
Wien 3 Kollerg. 1
Parz. 1760/49
Alexander
Boboschewski Wien
3 m.
6 m.
3 m
9.10
62.10
45.50
N
Sandg.
M 1:500


KELLERGESCHOSS
200
260
150
20
120
90
210
130
118
70
1000
Keller
120 m²
Estrich
575
530
300
-170
625
425
150
425
370
1066

4


Garderobe
8·75 m.²
Parkett
WC
Vorraum
7·6 m.²
Fliesen
Schlafzimmer
10·75 m.²
Parkett
Bad 12·9 m.²
Fliesen
Büro 13·5 m.²
Parkett
Rohrkamin ø 200
Wohnzimmer 61 m.²
Parkett
Terrasse 32 m.²
Fliesen
± 0.00
+165
+155
A
B
C
N
1066
1000
750


200
320
320
320
320
320
1600
1180
830
+510
+510
Wintergarten 102 m² Fliesen
Terrasse 74 m² Fliesen

4

Objektbeschreibung

Objektdaten:

- Wohnfläche: ca.114,5 m²
- Wintergarten mit ca.102 m2
- Grundstücksgröße: ca.1.417 m²
- Baujahr: 1992
- Bauweise: Massivbau mit Ytong-Steinen
- Fenster: Holzfenster mit 2-fach Verglasung
- Böden: Hochwertiges Holzparkett und Fliesen
- Heizung: Gasheizung
- Vollunterkellert Keller ca.120m2
- Dachterrasse mit ca.74m2

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 114,5 m² Wohnfläche ein komfortables und behagliches Wohnambiente. Das großzügige Grundstück mit 1.417 m² lädt zum Entspannen und Verweilen ein – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder Ruhesuchende.

Das Haus wurde 1992 in solider Massivbauweise mit Ytong-Steinen errichtet, was für eine hervorragende Wärmedämmung sorgt. Große Fensterflächen mit 2-fach verglasten Holzfenstern lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Innenbereich überzeugt das Haus durch eine hochwertige Ausstattung mit edlem Holzparkett in den Wohnräumen sowie pflegeleichten Fliesen in Küche und Bädern. Die effiziente Gasheizung sorgt für eine wohlige Wärme in den kalten Monaten.

Der weitläufige Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Spielfläche für Kinder, zum Anlegen eines Nutzgartens oder einfach als grüne Oase zum Entspannen. Das Haus hat Sanierungsbedarf.

Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Fazit:

Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die viel Platz, eine solide Bauweise und ein großes Grundstück in einer attraktiven Lage suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

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.