2232 Deutsch-Wagram | Haus | Objektnummer: 53206

// MODERNES EINFAMILIENHAUS // POOL & GARTEN // GARAGE // 30 Min. in die Innenstadt //





Ihr Ansprechpartner

Ike Richson, BSc (WU)

Immobilienmakler

+43 699 / 17 17 92 73

ike.richson@riwog.at

www.riwog.at

// MODERNES EINFAMILIENHAUS // POOL & GARTEN // GARAGE // 30 Min. in die Innenstadt //





Lage

Nähe Stadtgrenze Wien

Zum Verkauf gelangt ein top modernes Einfamilienhaus in der beliebtesten Wohngegend in Deutsch Wagram. Man betritt das Haus und befindet sich in einem großzügigen Vorraum. Rechter Hand gelangt man in das große und sehr helle Wohn-Esszimmer. Die Küche ist vollausgestattet und verfügt über die modernsten Markengeräte. Vom Wohnzimmer aus hat man einen direkten Zugang zum Garten sowie zur Terrasse. Weites befindet sich im Erdgeschoss noch ein Gästezimmer sowie ein Badezimmer inkl. Dusche und WC, der Technikraum und ein großer Abstellraum.

Über den Stiegenaufgang gelangt man in das Obergeschoss. Im Obergeschoss befinden sich fünf Schlafzimmer sowie ein Badezimmer inkl. Badewanne und WC. Das Hauptschlafzimmer ist zu dem noch mit einem eigenen Badezimmer ausgestattet.

Dieses Einfamilienhaus befindet sich nähe dem Bahnhof Deutsch Wagram in einer ruhigen und sehr beliebten Wohngegend (Helmahof). Nahversorger und Geschäfte des täglichen bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Mit dem Auto gelangen Sie in nur ca. 10 Minuten an die Wiener Stadtgrenze.

Highlights:

- **Großer Garten**
- **Pool**
- **Niedrigenergiehaus**
- **Garage**
- **Geschäfte des Täglichen Bedarfs in Gehweite**
- **Nähe Stadtgrenze Wien**
- **Nähe Bahnhof Deutsch Wagram**
- **Ruhelage**
- **moderne Technik**

- **sehr hochwertig gebaut und ausgestattet**

INFOS ZUR WOHNUNG

- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 160m²
- **ZIMMER:** 7
- **MÖBLIERT:** Küche und Badezimmer
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS**: Ja (im Badezimmer)
- **BADEZIMMER:** Badewanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **WC:** Separat
- **HEIZUNG:** Luftwärmepumpe
- **KÜCHE:** möbliert
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Bahnhof Deutsch Wagram
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe

KAUFPREIS

- € 1.150.000,--

NEBENKOSTEN:

- Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Für einen Besichtigungstermin oder Fragen stehe ich Ihnen gern jederzeit zur Verfügung.

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 559 m²
Wohnfläche:	ca. 160 m²
Nutzfläche:	ca. 190 m²
Gartenfläche:	ca. 393 m²
Garagenfläche:	ca. 20,47 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WCs:	2
Abstellräume:	1
Gärten:	1
Balkone:	1
Garagen:	1
Stellplätze:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	2018
Energieausweis:	
Gültig bis:	28.02.2028
HWB:	B 36 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,58

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Energietyp:	Niedrigenergiehaus
Ausblick:	Grünblick
Fenster:	Öffenbare Fenster, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung
Beleuchtung:	Deckenleuchten
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Garage, Parkplatz
Extras:	Alarmanlage, Sicherheitskamera, Swimmingpool, Abstellraum, Gartennutzung

Preisinformationen

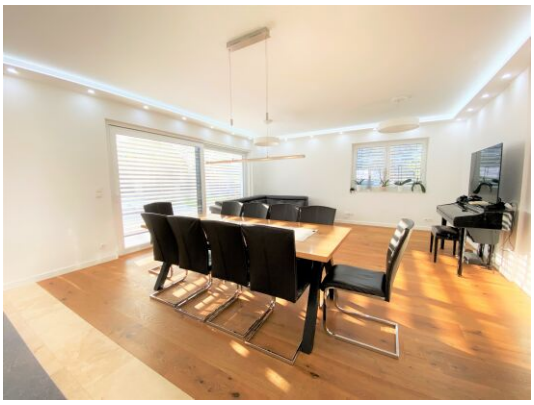
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Betriebskosten:	119,70 €
Monatliche Gesamtbelastung:	119,70 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



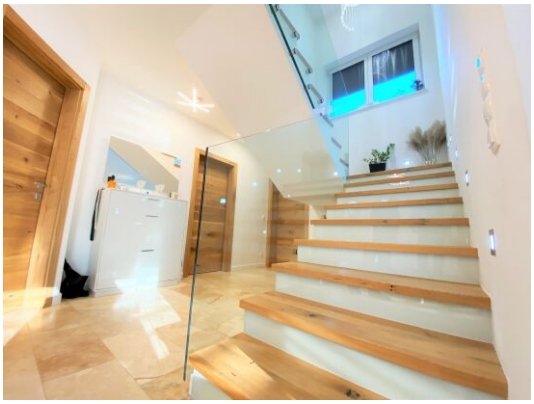
Küche



Wohn/Esszimmer



Küche



Eingangsbereich



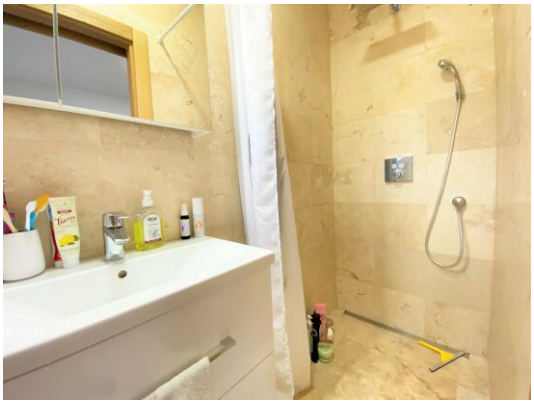
Badezimmer EG



Obergeschoss



Obergeschoss



Badezimmer OG



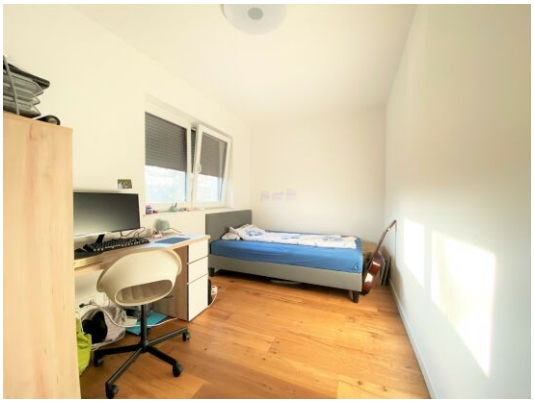
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Ausblick



Schlafzimmer

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



Badezimmer



Badezimmer



Pool

Lage

2232 Deutsch-Wagram



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	4.500 m
Einkaufszentrum	5.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m
Bahnhof	1.500 m
U-Bahn	10.000 m
Straßenbahn	10.000 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	1.000 m
Schule	2.000 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Abst.
4,47 m²
Garage
20,47 m²
Technikraum
18,87 m²
Abst.
3,40 m²
WC/Du.
3,81 m²
Gang
3,72 m²
WC
2,34 m²
Gästezimmer
10,08 m²
Diele
8,27 m²
Wohnzimmer/Esszimmer
46,83 m²
Terrasse
34,72 m²
McGrundriss



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

FINANZIERUNGSBEISPIEL

KAUFPREIS € 1 150 000,00

KAUFNEBENKOSTEN		€ 111 550,00
Grunderwerbsteuer	3,5%	€ 40 250,00
Eintragungsgebühr Eigentumsrecht	1,1%	€ 12 650,00
Maklerprovision inkl. USt.	3,6%	€ 41 400,00
Kaufvertragserrichtungskosten inkl. Treuhandschaft	1,5%	€ 17 250,00
EIGENMITTEL (min. 15%)	20,0%	€ 230 000,00
FINANZIERUNGSBEDARF		€ 1 084 000,00
ERWARTETER SOLLZINSSATZ (p.a.)		0,375%

IHRE MONATLICHE RATE € 3 192,23

Information für Verbraucher

Bei der angeführten Rate handelt es sich um ein Zinssatzbeispiel, welches sich entsprechend der Geldmarktsituation verändern kann. Die angenommene Kreditlaufzeit beträgt 30 Jahre. Selbstverständlich wirkt sich der endgültige Vertragszinssatz auch auf die Höhe der monatlichen Rate aus. Der angeführte Wert dient daher lediglich als unverbindliches Beispiel, da der endgültige Vertragszinssatz hiervon abweichen kann. Finanzierungsnebenkosten wurden in diesem Berechnungsbeispiel berücksichtigt!

Verbindliche Werte und Raten können erst im Zuge eines konkreten Finanzierungsangebotes durch die jeweilige Bank errechnet werden!

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at