



Inserat ID: 9282

erstellt am : 08.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 898000€

Straße:

2232 Deutsch-Wagram

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Ulrike Krempf

Tel: +43 664 4264022

uk@novel-real.at

Wohnfläche: 312m²

Nutzfläche: 363m²

Grundfläche: 355m²

Charmante Luxus-Villa in Deutsch-Wagram



Zum Verkauf gelangt eine exklusive, großzügige Villa in Deutsch-Wagram mit 5 Schlafzimmern, Garage und wunderschönem, uneinsehbarem Garten - nur 4km von der Stadtgrenze Wiens entfernt und mit sehr guter Verkehrsanbindung. Die Villa wurde hochwertig erweitert, kernsaniert und 2019 fertiggestellt. Diese Generalsanierung ist eine wirklich gelungene Kombination aus Stil und Charme. Sie werden dieses Haus lieben!

Über das äußerst großzügige und repräsentative Foyer gelangen Sie in die Wohnküche. Die exklusive Designer-Einbauküche mit Kochinsel fügt sich in Farbton und Stil harmonisch in den

Raum ein und bildet eine einzigartige Symbiose mit dem Steinboden. Die hochwertigen Bäder und die imposante Holzterrasse vervollständigen das luxuriöse Wohngefühl-Ambiente dieses einzigartigen Hauses.

Erdgeschoss mit rd. 134 m² Wohnfläche plus Garage und Terrasse

35 m² repräsentatives Foyer mit Ausgang zu Terrasse und Garten
34 m² Wohnküche mit vollausgestattete Designer-Küche und großem Essbereich
33 m² Wohnzimmer mit offenem Kamin und Ausgang auf die Terrasse
20 m² Schlafzimmer
7 m² Bad mit Dusche und Toilette
großzügige, gartenseitige Terrasse
Garage mit direktem Zugang zu Haus und Garten

Obergeschoss mit rd. 121 m² Wohnfläche plus Terrasse und Balkon

Master-Bedroom mit angrenzendem Schrankraum und Bad mit Toilette
3 geräumige Zimmer mit weiteren 2 Bädern mit Toiletten
Vorraum
gartenseitige Terrasse mit Grünblick
kleiner Balkon

Untergeschoss mit rd. 57 m² plus Technik- und Abstellraum

22 m² Hobbyraum
18 m² Spa-Bereich mit Whirlpool-Wanne und Saunaanschluss
direkter Ausgang zum Garten über den Spa-Bereich
16 m² Ruheraum inkl. Duschbad und Toilette
10 m² Technik-/Wirtschaftsraum
12 m² Abstellraum mit reduzierter Raumhöhe

Ausbaufähiger Dachboden

Der Dachboden wurde isoliert und mit Rigipsplatten verkleidet. Um einen etwaigen späteren Ausbau zu erleichtern, wurden die Anschlüsse für Strom, Wasser und Klimaanlage bereits bis in den Dachboden geleitet. Derzeit ist der Dachboden über eine ausziehbare Dachbodenleiter erreichbar.

Exklusive Ausstattung

große, komplett ausgestattete Küche
exklusive, komplett ausgestattete Bäder
offener Kamin
hochwertige Stein- und Eichendielen-Böden
Kunststofffenster mit 3fach Verglasung
Außenrollläden

Klimaanlage in allen Zimmern
Anschluss für Sauna vorbereitet
Terrassen mit Steinböden und Edelstahl-Geländer

(Flächenangaben gerundet, alle Angaben ohne Gewähr)

In unmittelbarer Nähe zu Wien mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Deutsch-Wagram ist eine Stadtgemeinde mit ca. 8700 Einwohnern im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich - ca. 4 km von der Stadtgrenze Wiens entfernt und äußerst verkehrsgünstig gelegen (durch die Schnellstraßen S1 und S2 gelangen Sie in Kürze zu den Autobahnen A23, A22, A4 und A5.). Auch die Anbindung durch die öffentlichen Verkehrsmittel ist sehr gut. Das Zentrum oder der Hauptbahnhof Wiens sind mit der Schnellbahnlinie S1 in ca. 30 Minuten direkt erreichbar. Im Ort gibt es auch einen "Stadtbus", welchen man als Mitglied (? 45 p.a. pro Person, ab 6 Jahren) wie ein sehr günstiges Taxi (Anruf Sammeltaxi Prinzip) innerhalb der Stadt nutzen kann (? 1,50 pro Fahrt).

Die sehr gute örtliche Infrastruktur bietet sowohl schulische Angebote, als auch eine bezaubernde kulturelle Vielfalt, ein großes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und viele Freizeitaktivitäten abseits vom Trubel der Großstadt, wie z.B. den Golfclub Süßenbrunn.

* Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. 20% USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Renderings und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

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 <1.000m
Kinder <Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <9.000m
Höhere Schule <9.500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.500m
Einkaufszentrum <3.500m
Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <8.500m
Angaben
Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 355m²

Wohnfläche: 312m²

Nutzfläche: 363m²

Zimmer: 7

Bäder: 5

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 87.84m²

hwbklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 898000€

Kontaktinformationen

Vorname: Ulrike

Nachname: Krempf

Tel.: +43 664 4264022

E-Mail: uk@novel-real.at