



#0001008412

GEPFLEGTE LIEGENSCHAFT MIT GROSSEM GARTEN

2232 Deutsch-Wagram



Kaufpreis: 525.000,00 €
Wohnfläche: 113,20 m²
Zimmer: 3

IHR BETREUER



Werner Riedl
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
werner.riedl@riv.at
+43 664 60 517 517 24





BESCHREIBUNG

GEPFLEGTE LIEGENSCHAFT MIT GROSSEM GARTEN

Auf einem ca. 1.225 m² großem Eckgrundstück in Deutsch Wagram im Ortsteil Helmahof wurde dieses gepflegte Haus ab ca. 1973 errichtet. 1982 stellt die Gemeinde Deutsch Wagram die Benützungsbewilligung aus. 1987 erfolgte die Baubewilligung eines Zubaus an der bestehenden Garage, für welche 1992 die Benützungsbewilligung ausgestellt wurde.

Zur Verfügung stehen Ihnen:

Erdgeschoss:

-) eine Diele als zentraler Vorraum
-) ein extra WC
-) in Badezimmer mit Wanne, Bidet und Dusche
-) eine voll ausgestattete Küche mit Essplatz
-) ein Wohnzimmer mit Ausgang auf
-) die südwestlich ausgerichtete Terrasse
-) zusätzliche 2 Zimmer mit einer kleinen Garderobe
-) und einem kleinen Schrankraum

der Keller ist als Wohnkeller ausgebaut und beheizbar:

-) ein Heizraum
-) eine Waschküche mit WC
-) ein Kellerraum mit einer Infrarotkabine
-) der zweite Kellerraum fungiert als Werkstatt
-) der dritte Kellerraum wurde als Büro genutzt
-) Kellerraum Nummer 4 befindet sich gleich beim Stiegen Abgang und dient als Vorratsraum
-) direkter Zugang in die Garage

Zusätzlich gibt es:

-) einen offenen Kamin im Wohnzimmer
-) eine sehr große Garage für mindestens 2 PKWs
-) einen zusätzlichen KFZ-Stellplatz vor der Garage
-) eine kleine Gartenhütte für die Geräte
-) Außenzugang in die Garage, aber auch durch den Keller möglich
-) Alarmanlage
-) Dachboden



Maklerservice & Bewertung

Das Grundstück weist derzeit keine Kontaminierung laut Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas auf. Die derzeit gültige Flächenwidmung der Gemeinde lautet BW-2WE (Bauland Wohngebiet, max. 2 Wohneinheiten). Die Bebauungsbestimmungen der Gemeinde lauten: 30 %, o,k, max. 6,5 Meter).

Der Energieausweis wurde bereits beauftragt und wird in den nächsten Tagen nach Erstellung nachgereicht..

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, wenn Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (Namen, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) übermitteln.

Sie erhalten dazu nach Ihrer Anfrage ein E-Mail mit einem Link, in dem Sie diese Punkte ergänzen/bestätigen, und im Anschluss das Exposé öffnen können.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1973
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Garage, Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 113 m ²
Grundfläche	ca. 1.225 m ²
Kellerfläche	ca. 98 m ²

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	525.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	525.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung

< 1km: P+R Haltestelle Helmahof

Bildung

NÖ Landeskindergarten Deutsch-Wagram

NÖ Landeskindergarten Deutsch-Wagram, Helmahof I

NÖ Landeskindergarten Deutsch-Wagram, Helmahof II

Gaststätten

Grill Ranch

China-Restaurant Peking Ente

Restaurant Helmahof



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Plan EG](#)

[Plan Keller](#)

