

DEUTSCH WAGRAM – NATUR PUR & DAS, 30 Minuten vom Stephansdom entfernt! Architektonischer und zukunftsorientierter Familienhit



Zum Verkauf gelangt dieses moderne und vor allem viel Platz bietende Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise mit einer Gesamtwohnnutzfläche von ca. 208m² inkl. Wohnkeller und zzgl. Terrassen, auf einem Gesamtgrund von ca. 290m², in gekoppelter Bauweise. Für alle, die ein gehobenes Wohngefühl mit einer guten Infrastruktur verbinden wollen, wird diese Wohlfühloase in besonders interessant sein.

Ihr neues Eigenheim verfügt über einen Eigengarten, Vorgarten, Terrasse sowie Dachterrasse, elektrische Außenraffstores inkl. Fliegengitter, Fußbodenheizung in allen Räumen inkl. Wohnkeller, Vorbereitung einer Klimaanlage sowie 2 Autoabstellplätze!

MUSTERHAUS-BESICHTIGUNG AB SOFORT!

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem geräumigen Vorraum, eine Toilette mit Handwaschbecken und einem Fenster, eine große-offene Küche und ein ca. 36m² großes lichtdurchflutetes Wohn/Esszimmer mit Panoramafenstern von dem Sie auf die südseitige ca. 17m² Terrasse und in den ca. 90m² Eigengarten gelangen.

Über die moderne Eichenstiege gelangen sie in das Obergeschoss, in dem Sie 3 lichtdurchflutete und großzügig angelegte Schlafräume (13m², 17m² und 19m² – optional mit Schrankraum) finden, die behagliche Gemütlichkeit mit viel Platz für große und kleine Wohnbedürfnisse bieten. Zudem haben Sie im Obergeschoß ein geräumiges - naturbelichtetes Familien-Badezimmer mit ca. 10m² mit Badewanne, Dusche, Handwaschbecken und Toilette.

Das Dachatelier bietet eine Gesamtfläche von ca. 31m² inkl. 2 Abstellräume und mit Ausgang auf die wunderschöne ca. 16m² Sonnen-Dachterrasse mit Fernblick, die ausreichend Platz für Ihre neue Sommerlounge bietet und zum Verweilen der ganzen Familie einlädt.



Im beheizten ca. 56m² Wohnkeller, welcher auch separat von außen zu begehen ist - befinden sich 4 Räume. Durch die gut durchdachte Raumaufteilung sowie der Deckenhöhe ist diese Ebene ideal für ein Arbeiten und Wohnen unter einem Dach!

Beheizt wird dieses Objekt mittels Gas-Fußbodenheizung, optional mit einer Luftwärmepumpe.

Bezugsfertig Frühjahr 2021!

Ausgezeichnete Infrastruktur ist gegeben, **Bahnhof Helmahof** sowie **Bus 494** in ca. 7 Gehminuten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, etc.. Die alltäglichen Besorgungen sind in wenigen Autominuten entfernt! Die alltäglichen Besorgungen können zu Fuß erledigt werden!

Der belagsfertige Kaufpreis beträgt € 519.000,--

Unser Honorar beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.