

**Erstbezug mit Balkon: Moderne Wohnung in
Deutsch-Wagram, Niederösterreich, 2 KFZ Abstellplätze -
PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER**



Beispielbild Wohnküche

Objektnummer: 7177

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	466.200,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Krammer

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 517 71





©JamJam



Objektbeschreibung

Tolles Neubauprojekt unweit von Wien, in Deutsch Wagram

**Wohnen im Weinviertel - Eigentumswohnung zur Eigennutzung
oder Vorsorge**

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Erstbezug**
- **PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER**
- **Preis für Anleger: € 418.800 (zuzüglich 20% Ust.)**
- **Wohnnutzfläche** von rund **79,43 m²**

bestehend aus Vorraum, Flur, WC, Abstellraum, Bad, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Schrankraum
- **Balkon** mit rund **6,45 m²**
- **hochwertige und moderne Ausstattung**
- außenliegender Sonnenschutz (**elektrische Raffstore/Rollläden**)
- **Massivbauweise**
- **Kunststofffenster (3fach verglast)**

- **Fliesen** in den **Nassräumen**, **Fertigparkett** in den **Wohnräumen**
- **Glasfaseranbindung**
- **Niedrigenergiehaus**
- **Kabel / Satelliten-TV**
- **Abstellraum**
- **Kinderspielplatz**
- **Fahrradraum**
- **Personenaufzug**
- **Beheizung erfolgt über Fernwärme**
- **Gegensprechanlage**
- **2 KFZ Stellplätze im Kaufpreis inkludiert**

Verfügbar: nach Rücksprache

Hausverwaltung:

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH

FN 36233 i

Handelskai 94-96, 1. OG

1200 Wien

Treuhänder:

Frau Dr. Witt-Döring

1010 Wien, Rathausplatz 4

01 4272000

Konditionen: 1,5% vom Kaufpreis zzgl Ust und Barauslagen

Notarielle Beglaubigung kommt hinzu

Die ausführliche Beschreibung:

Diese Wohnung liegt im **Dachgeschoss dieses Neubauprojektes** und besticht durch den **großzügig konzipierten Grundriss** und der **tollen Lage**.

Durch den Vorraum gelangt man in den Flur, dieser führt direkt zum ersten **Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon**. Ebenso führt der Flur in das **zweite Schlafzimmer mit Schrankraum. Badezimmer mit Dusche** als auch WC mit Handwaschbecken sind durch den zentralen Flur ebenso begehbar. **Die Wohnküche** rundet das Angebot ab, man hat hier ebenso einen Zugang auf den **Balkon**.

Die Bauweise und Ausstattung:

Dieses Neubauprojekt wurde in **Massivbauweise** errichtet und besticht durch die **hochwertige Ausstattung** und den **familienfreundlichen Wohnkonzepten**.

Hochwertiger **Echtholzparkett**, zukunftsorientierte, **umweltbewusste Fernwärme** sowie die Möglichkeit zur Vorbereitung der **E-Tankstelle** runden das Ganze ab.

Beheizung:

Die **Beheizung** erfolgt via Fernwärme, welche mittels Fußbodenheizung **für angenehmes Wohnklima sorgt.**

Betriebskosten:

Die **Betriebskosten** werden mit ca. **2,93€ / Nutzwert** vorgeschrieben, dies ist eine Schätzung der Hausverwaltung und kann sich bei der nächsten Vorschreibung 2025 ändern.

Verkehrsanbindungen:

Durch Deutsch Wagram verläuft die L13 Deutsch-Wagram (B8 Angerner Straße) - Bockfließ (L12 nach Gänserndorf).

Über die **B8 Angerner Straße** ist man **binnen ca. 10 Autominuten** an der **Anschlussstelle Süßenbrunn**, die wiederum auf die **S1 (Verlängerung der A23)** führt.

Der **Bahnhof Deutsch Wagram** befindet sich **direkt vor Ort**. Von dort aus fährt der **Zug regelmäßig nach Wien**.

Fahrtzeit nach **Wien Floridsdorf** ist etwa **17 Minuten**, nach **Wien Praterstern 27 Minuten** und nach **Gänserndorf etwa 10 Minuten**.

Zug R1: Wien Rennweg - Wien Handelskai - **Deutsch-Wagram Bahnhof** - Gänserndorf Bahnhof

Zug REX1: Wien Meidling - Wien Floridsdorf - **Deutsch Wagram Bahnhof** - Gänserndorf Bahnhof - Drösing - Bernhardstal - Bréclav

Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ob **Nahversorger** (Spar, Merkur, Bipa, uvm.), **Apotheke, Ärzte, Tierarzt, Schulen** oder **Kindergärten**, alles ist **fußläufig** in wenigen Minuten **erreichbar**.

Gewerbepark Stadlau ist rund **12 Autominuten** entfernt, **G3 Shopping Resort** ist in rund **13 Autominuten** zu erreichen.

FINANZIERUNGSHILFE WIRD GEBOTEN

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.