Traumhafte Eigentumswohnung in Deutsch-Wagram, 2 KFZ Abstellplätze - Erstbezug in Top- Lage - PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER

Beispielbild Wohnküche

Objektnummer: 7216

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,05 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	528.200,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Johannes Scheidl

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 88 53 44 04

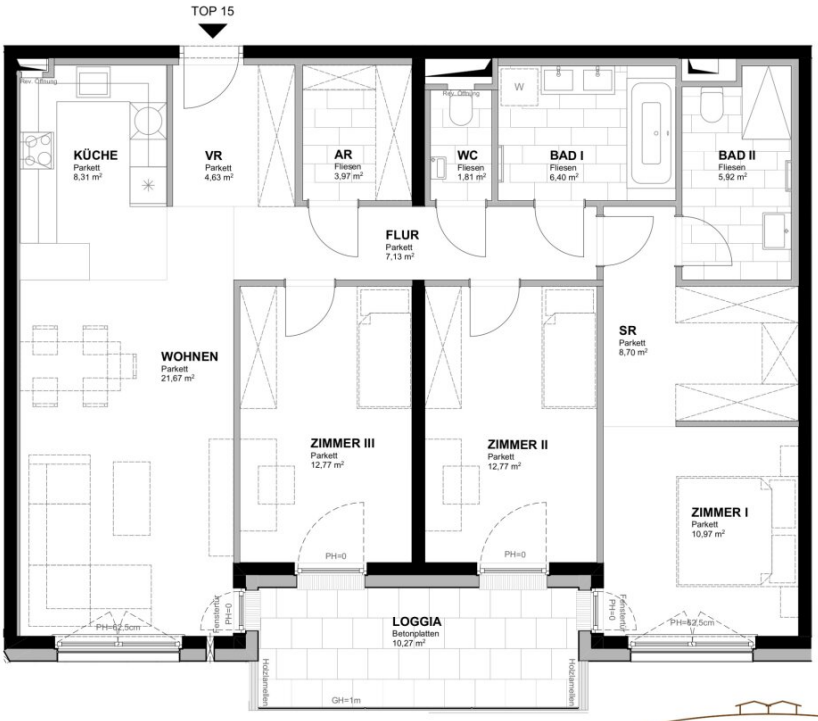
©JamJam

©JamJam

©JamJam

4

Stand 02.06.2023

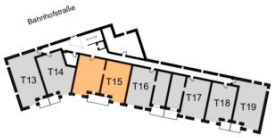


Raiffeisen WohnBau

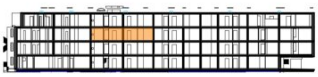
BAHNHOFSTRASSE 60
2232 DEUTSCH-WAGRAM

TOP 15
2.OG
4-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca.	105,05 m²
Loggia ca.	10,27 m²
Raumhöhe ca.	2,54 m



Übersichtsplan
2. Obergeschoss



Übersichtsschnitt

0 1 2 3 4 5 m

4immobilien
offen • fair • direkt

Eingangstür
Innentür
Fixverglasung
Dreh-, o. Drehkippfenster

MJM ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER
KIRCHENPLATZ 3 | 2020 HOLLABRUNN TEL: +43 2952 3965
KOLONITZGASSE 2A | 1030 WIEN TEL: +43 1 3170112
WIENER STRASSE 5/1/40 | 2100 KORNEUBURG TEL: +43 2262 62148
WWW.MAURER-PARTNER.AT
ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER ZT GMBH

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag . Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern . Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar . - Naturmaße erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

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: € 464.900 (zuzüglich 20% Ust.)**
- **Wohnnutzfläche** von **rund 105,02m²**

  bestehend aus Vorraum, Wohnküche, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Abstellraum, WC, Bad, Elternschlafzimmer mit Schrankraum und Badezimmer und WC
- **Loggia** mit rund 10,27**m2 von den Kinderzimmer aus begehbar**
- **hochwertige und moderne Ausstattung**
- außenliegender Sonnenschutz (**elektrische Raffstore/Rollläden**)
- **Massiv**bauweise
- Kunststoff**fenster** (**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-Dörring

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 zweiten **Obergeschoß dieses Neubauprojektes** und besticht durch den **großzügig konzipierten Grundriss** und der **tollen Lage**.

Im **Vorraum angekommen**, gelangen Sie **rechterhand in die Wohnküche.**
Linkerhand befindet sich der Abstellraum sowie in das **WC** mit Handwaschbecken und ein Badezimmer. Weiter durch den großen Flur finden Sie zwei Kinderzimmern mit Ausgang zur Loggia sowie das Elternschlafzimmer mit großen Schrankraum und ein eigenes Badezimmer mit WC.

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.

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.

Beheizung:

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

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 - Br´eclav

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.