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

Beispielbild Schlafzimmer

**Objektnummer: 7214**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2232 Deutsch-Wagram |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 75,86 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 374.500,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Johannes Scheidl**

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

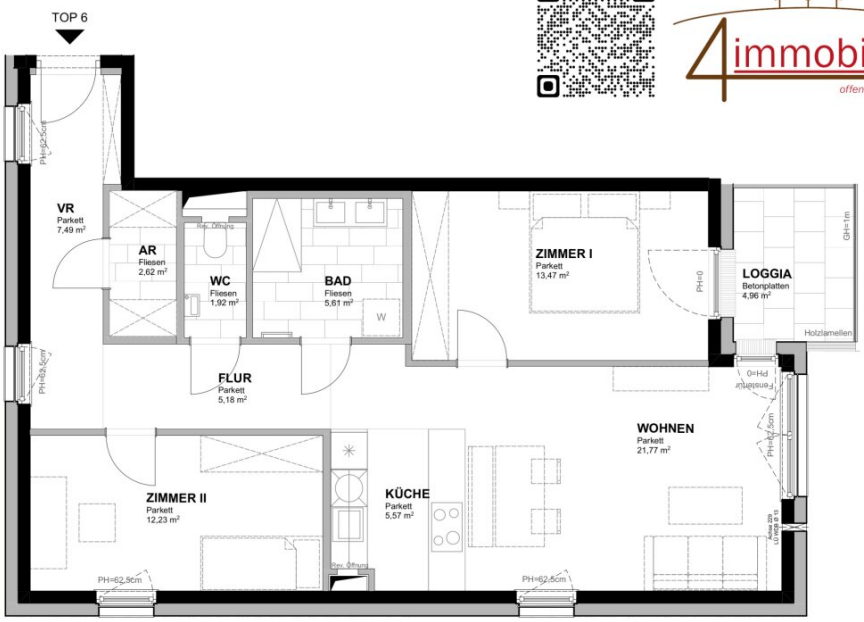
T 0664 / 88 53 44 04

©JamJam

©JamJam

©JamJam
4

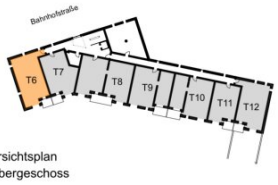
Stand 02.06.2023




**BAHNHOFSTRASSE 60**
**2232 DEUTSCH-WAGRAM**

**TOP 6**
1.OG
3-Zimmer Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnfläche ca. | 75,86 m² |
| Loggia ca. | 4,96 m² |
| Raumhöhe ca. | 2,54 m |




Übersichtsplan
1. Obergeschoss

Übersichtsschnitt

0 1 2 3 4 5 m

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.

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

# 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: € 331.800 (zuzüglich 20% Ust.)**
- **Wohnnutzfläche** von **rund 75,86m²**

  **bestehend aus** Vorraum, Abstellraum, WC, Bad, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküche
- **Loggia** mit rund 4,96**m2**
- **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 Abstellplätze 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 ersten **Obergeschoß dieses Neubauprojektes** und besticht durch den **großzügig konzipierten Grundriss** und der **tollen Lage**.

Im **Vorraum angekommen**, gelangen Sie **linkerhand** in den Abstellraum sowie in das **WC** mit Handwaschbecken. Rechterhand finden Sie das Kinderzimmer weiters die Wohnküche und das Elternschlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia.

**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 - 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.