

## Wohnen im Weinviertel – Ihr Investment mit Perspektive



Objektnummer: 82097

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Bahnhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	312.700,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

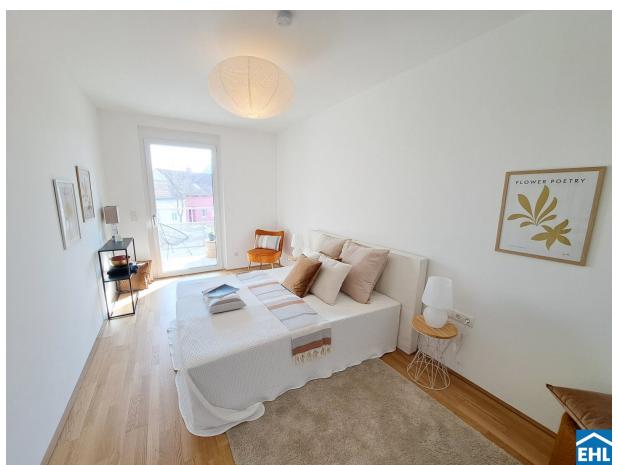
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

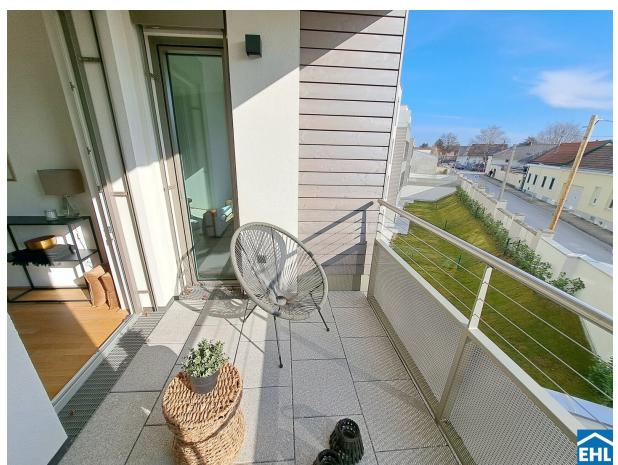


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









EHL



EHL

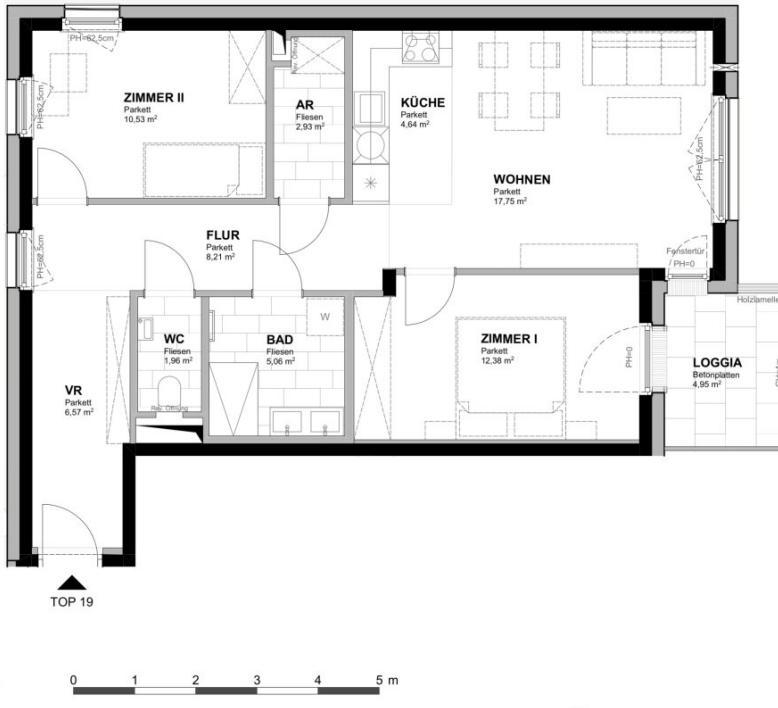


EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

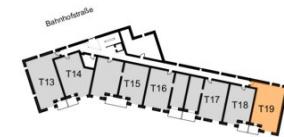


Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumäße 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.

**BAHNHOFSTRASSE 60  
2232 DEUTSCH-WAGRAM**

**TOP 19**  
2.OG  
2-Zimmer Wohnung

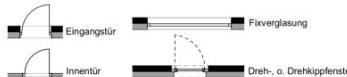
Wohnfläche ca. 70,03 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 4,95 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe ca. 2,54 m



Übersichtsplan  
2. Obergeschoss



Übersichtsschnitt



**MJV** KIRCHENPLATZ 3 | 2202 HOLLABRUNN  
TEL: +43 2952 3945  
KOLDNITZGASSE 2A | 1030 WIEN  
TEL: +43 1 3170112  
**ARCHITEKTEN** MAURER & PARTNER ZT GMBH  
WIENER STRASSE 5/1/A | 2100 KORNEUBURG  
TEL: +43 2242 82148



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Wohnen im Weinviertel – Ihr Investment mit Perspektive

Erleben Sie die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und städtischer Infrastruktur: Unsere modernen Eigentumswohnungen im idyllischen Weinviertel bieten Ihnen nicht nur eine attraktive Lebensqualität, sondern auch hervorragendes Potenzial für nachhaltige Wertsteigerung und Vermietung – ideal für junge Ortsansässige und Familien.

### Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Bezugsfertig:** Einziehen oder vermieten – sofort!
- **Wohnflächen von 52 m<sup>2</sup> bis 105 m<sup>2</sup>:** Für Singles, Paare oder Familien.
- **Großzügige Freiflächen:** Balkone, Terrassen oder Eigengärten – hier genießt jeder seinen Rückzugsort.
- **Gemeinschaftsgarten:** Ein alter Kastanienbestand schafft ein angenehmes Mikroklima und lädt zur Erholung ein.
- **Hochwertige Ausstattung:** Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Raffstores/Rollläden, Vorbereitung für Klimaanlagen im Dachgeschoss.
- **Moderne Extras:** E-Ladestationen, Fahrradabstellplätze und ein Home-Delivery-Space.

### Perfekte Lage – Stadtnähe inklusive

Die ideale Verkehrsanbindung macht dieses Projekt besonders attraktiv:

- In nur **6 Minuten** mit dem Zug zur U1-Station Leopoldau.
- Schnelle und direkte Anbindung in die Wiener Innenstadt.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Ihr Investment für die Zukunft

Auf rund 3.900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entstanden **46 Eigentumswohnungen** und eine Arztpraxis mit separatem Eingang. Ob zur Eigennutzung oder als Vorsorge – der Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Einheiten bietet vielseitige Möglichkeiten.

Mit hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Design und einer hervorragenden Lage ist dieses Projekt Ihre Chance, in eine wertbeständige Immobilie zu investieren.

## Das Projekt

Die Zukunft in Sicht.

Ein Wohnraum im Einklang mit besonderen Werten – Das Projekt ist umweltbewusst, hochwertig und verfolgt moderne nachhaltige Ansätze. Als Basis ein langfristig überlegtes Konzept, gefolgt von einer tiefgehenden Planung bis hin zur qualitativen Bauausführung. Ein paar Highlights für die Bewohner und Natur sind die die hauseigene Photovoltaikanlage sowie das Regenwasserauffangsystem. Auch bei der Ausstattungs- sowie

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 222.300,- bis EUR 510.700,- netto zzgl. 20% USt.

## Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 12,00 bis EUR 13,00 netto/m<sup>2</sup>

## Kaufpreise Stellplätze:

Bahnhofstraße 58: (ebenerdige Garage) ab EUR 14.910,-- zzgl. 20% USt.

Bahnhofstraße 60: (Stellplätze sind nicht überdacht) ab EUR 7.450,-- zzgl. 20% USt.

## Provisionsfrei für den Kunden!

## Fertigstellung: bereits erfolgt

Nähere Details finden Sie auf unserer [Projekthomepage!](#)



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Dieses Objekt bietet Ihnen auch eine tolle Finanzierungsangebot mit keiner Kontoführungsgebühr sowie dass die Bearbeitungsgebühr entfällt! Jetzt anfragen!

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <750m  
Schule <750m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <9.750m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <5.750m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

#### Verkehr

Bus <250m  
U-Bahn <8.750m  
Bahnhof <250m  
Straßenbahn <8.750m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN