Wohnen im Weinviertel – Ihr Investment mit Perspektive

Objektnummer: 82090

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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	38,68 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	344.300,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

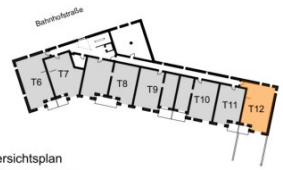
Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10

BAHNHOFSTRASSE 60
2232 DEUTSCH-WAGRAM

TOP 12
1.OG
3-Zimmer Wohnung

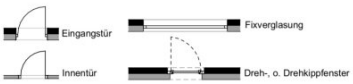
Wohnfläche ca.	70,03 m²
Loggia ca.	4,95 m²
Garten ca.	38,68 m²
Terrasse ca.	12,91 m²
Raumhöhe ca.	2,54 m



Übersichtsplan
1. Obergeschoss

Übersichtsschnitt

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.



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
EHL

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 m² bis 105 m²**: 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.

Ihr Investment für die Zukunft

Auf rund 3.900 m² 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 252.120,- bis EUR 510.700,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 12,00 bis EUR 13,00 netto/m²

Provisionsfrei für den Kunden!

Fertigstellung: bereits erfolgt

Nähere Details finden Sie auf unserer Projekthomepage!

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
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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.