# Wohnen im Weinviertel – Ihr Investment mit Perspektive



Objektnummer: 82087

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

Lanu:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

**Kaufpreis:** 

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Bahnhofstraße

Wohnung

Österreich

2232 Deutsch-Wagram

2021

Erstbezug

Neubau

63,46 m<sup>2</sup>

2

1

1

1

B 27,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**B** 0,75

264.200,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**

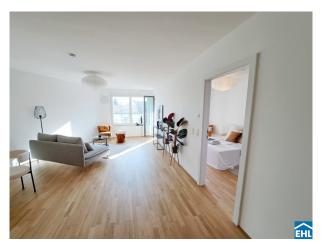


Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10 1040 Wien





























## BAHNHOFSTRASSE 60 2232 DEUTSCH-WAGRAM

TOP 7 1.OG 2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca. Loggia ca. Raumhöhe ca.

63,46 m² 4,96 m² 2,54 m





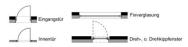








Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeiläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstätung lauf gültiger Bau- und Ausstätungsbeschrebung. Die Raum- und Wolnungsgrößen können sich durch die Deltalplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhanderen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumoblet verwendbar - Naturmaße enfoderficht? Zusätzlich abgehängte Decken und Poteren nach Erfordernie (keetere Abminderung der Raumlähne heighbil). Unwerbrüchliche Plänköpe, Anderungen vorberlallen.





## **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 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!



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





## 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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

