

**Lebensqualität trifft auf kluge Investition – Ihr neues
Eigenheim in Deutsch-Wagram**



Objektnummer: 81361

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: | 78,64 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 27,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,75 |
| Kaufpreis: | 443.900,00 € |
| Provisionsangabe: | |

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julie Wittrich

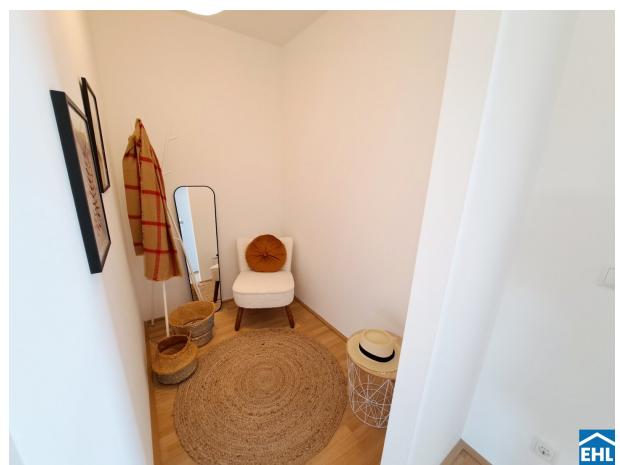
EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

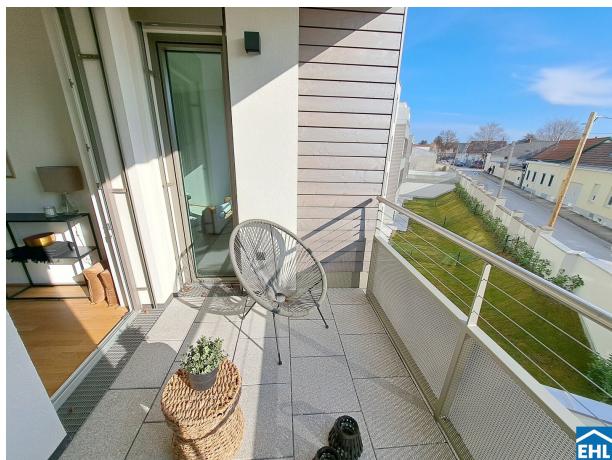


Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









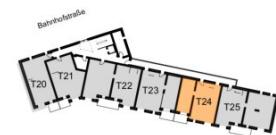


Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen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

BAHNHOFSTRASSE 60
2232 DEUTSCH-WAGRAM

TOP 24
DG
3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca. 78,64 m²
Balkon / Terrasse ca. 6,45 m²
Raumhöhe ca. 2,54 m



Übersichtsplan
3. Obergeschoss



Übersichtsschnitt

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

ERSTBEZUG: Wohnen im Weinviertel mit perfekter Anbindung

Herzlich Willkommen im Weinviertel!

In einem modernen Erstbezugsprojekt, bestehend aus zwei harmonisch abgestimmten Wohnhäusern, finden sich Eigentumswohnungen mit Größen von 52 bis 105 m². Mit 2- bis 4-Zimmer-Einheiten finden Sie genau das Zuhause, das zu Ihrem Lebensstil passt.

Die beiden Häuser verfügen über einen großzügigen allgemeinen Gartenbereich mit einem liebevoll gestalteten Kleinkinderspielplatz – ein perfekter Ort zum Entspannen und für gemeinsame Stunden mit Familie und Nachbarn.

Komfort inklusive: Jede Wohnung ist mit mindestens einem Stellplatz ausgestattet, der bereits im Kaufpreis enthalten ist – so starten Sie sorgenfrei in Ihr neues Wohnabenteuer.

Die Nähe zum Bahnhof garantiert eine ausgezeichnete Anbindung und macht die Wohnprojekte sowohl für Pendler als auch für Ruhesuchende attraktiv.

Erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim und sichern Sie sich Ihre Wunschwohnung.

Das Projekt:

- Wohnungsgrößen von 52 bis 105 m²
- Zwei Wohnprojekte mit gesamt 46 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- 2-4 Zimmereinheiten
- Jeder Wohnung ist zumindest ein Stellplatz zugeordnet, der bereits im angegebenen Kaufpreis inkludiert ist.
- Allgemeiner Gartenbereich samt Kleinkinderspielplatz für beide Häuser

Bahnhofstraße 58:



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- 22 Wohnungen
- 31 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Lift
- Bauweise: Stahlbeton
- Ein Einlagerungsabteil je Wohnung
- Kinderagen- und Fahrradabstellräume
- Kleinkinderspielplatz

Ausstattung:

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Fernwärme
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Wand- und Bodenfliesen Format 30 x 60cm in den Nassräumen
- Kunststofffenster 3-fach Verglasung
- Außenbeschattung bei jeder Wohnung in Form von elektrisch bedienbaren Rollläden oder Außenraffstores
- Vorbereitung Kühlung: in den obersten Dachgeschoßen in Form von Leerverrohrungen
- Vorbereitung zur nachträglichen Errichtung von E-Ladestationen



Bahnhofstraße 60:

- 24 Wohnungen
- 1 Arztpraxis
- 40 PKW-Stellplätze im Freien (teilweise überdacht)
- 3 öffentlich zugängliche Parkplätze für die Arztpraxis
- 2 Motorradabstellplätze
- Lift
- Bauweise: Stahlbeton
- Ein Einlagerungsabteil je Wohnung
- Kinderagen- und Fahrradabstellräume
- Kleinkinderspielplatz
- Wunderschöne Lärchenholzelemente an der Fassade

Ausstattung:

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Fernwärme



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Wand- und Bodenfliesen Format 30 x 60cm in den Nassräumen
- Kunststofffenster 3-fach Verglasung
- Außenbeschattung bei jeder Wohnung in Form von elektrisch bedienbaren Rollläden oder Außenraffstores
- Vorbereitung Kühlung: in den obersten Dachgeschoßen in Form von Leerverrohrungen
- Vorbereitung zur nachträglichen Errichtung von E-Ladestationen

Kaufpreise Stellplätze:

Bahnhofstraße 58: (ebenerdige Garage) ab EUR 18.000,-

Bahnhofstraße 60: (Stellplätze sind nicht überdacht) ab EUR 9.000,-

Provisionsfrei für den Käufer!

Die Wohnungen sind bereits bezugsfertig!

Weiters dürfen wir bei diesem Projekt exklusive Sonderkonditionen betreffend einer etwaigen Fremdfinanzierung anbieten. Sowohl die Kontoführungsgebühr als auch die Bearbeitungsgebühr entfällt - jetzt anfragen!

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

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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