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



**Objektnummer: 81346** 

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

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

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

**B** 0,75

298.700,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Julie Wittrich**

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





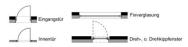








Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeiläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstätung lauf gültiger Bau- und Ausstätungsbeschrebung. Die Raum- und Wöhnungsgrößen können sich durch die Deltalplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhanderen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





# **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:



- 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



- 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 Bearbeitsungsgebühr entfällt - jetzt anfragen!

Nähere 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



## 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.

