

**"Ideal aufgeteilte 2 Zimmerwohnung mit Balkon im Erstbezug"**



Wohnküche

**Objektnummer: 5660/7389**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,76
<b>Kaufpreis:</b>	248.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Stolhofer**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22/02  
1010 Wien

T +43 1 9978064  
H +43 664 42 37 750

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur







 **BERO**  
IMMOBILIEN

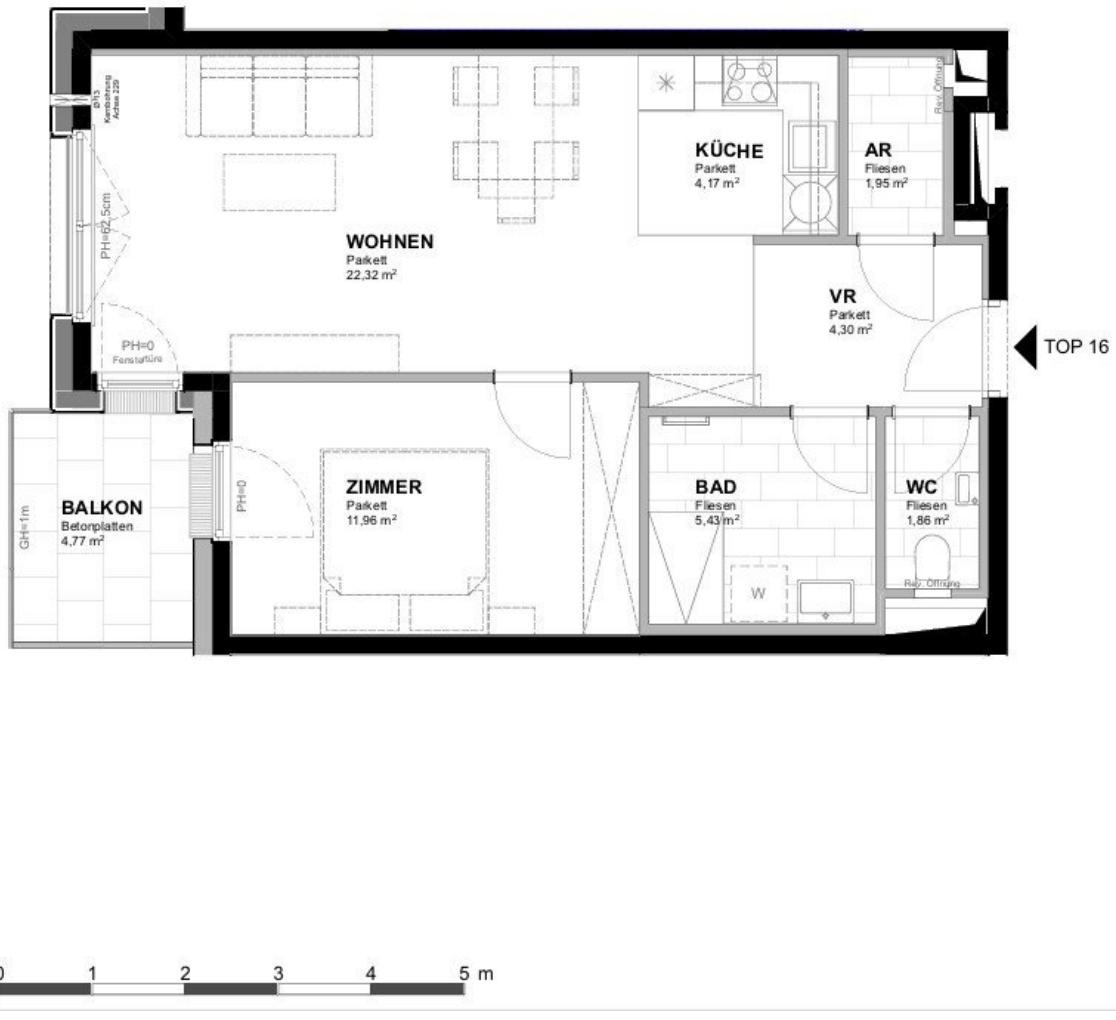


 **BERO**



 **BERO**





# **Objektbeschreibung**

## **Modernes Wohnen in Deutsch-Wagram**

**Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Deutsch-Wagram**, hier genießen Sie einen wunderbaren Mix zwischen Landleben und der Stadtnähe zu Wien. Bei diesen neuen errichteten Wohnungen wurde wirklich an alles gedacht, beginnend mit der Raumausstattung bis hin zum Komfort.

**Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungsstermin. Ihre Traumwohnung in Deutsch-Wagram wartet auf Sie!** Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen!

## **Beschreibung des Wohnprojekts im Erstbezug. hochwertig wie auch schlüsselfertig ausgestattet**

Auf einer **Grundstücksfläche von knapp 3.900 m<sup>2</sup>** wurden in unmittelbarer Bahnhofsnähe **zwei Wohnprojekte mit insgesamt 46 Eigentumswohnungen** und einer Arztpraxis mit einem separaten Eingang errichtet.

## **Fakten im Überblick**

- **2 Wohnhäuser** mit je 22 und 24 Eigentumswohnungen
- **ab sofort bezugsbereit**
- Wohnungsmix aus **2-, 3-, und 4 Zimmer**
- **großzügige Freiflächen** wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten
- **viele hofseitige Freiflächen** mit **südseitiger Ausrichtung**
- **hochqualitative Echtholzparkettböden**
- Hochwertige Ausstattung

- **Fußbodenheizung**
- elektrisch bedienbare **Raffstores bzw. Rollläden** im Erdgeschoss
- **Vorbereitung** für eine **Klimaanlage** im Dachgeschoss
- **hauseigene Garage** oder Carport
- barrierefreier Zugang
- **Home-Delivery-Space**
- **Vorbereitung** für **E-Ladestationen** möglich

Die Lärchenholzakzente an der Hausfassade runden das optisch sehr ansprechende Gesamtbild perfekt ab. Der allgemeine Gartenbereich der nur für Eigentümer: innen vorgesehen ist, ist mit einem herrlich schattenspendenden und altem Kastanienbaum versehen, ideal um ihren Kindern im Sandkasten beim spielen zuzusehen und die Seele ein wenig baumeln zu lassen.

### **Top 16 - 2 Zimmerwohnung mit Balkon**

Hier erwartet Sie eine **2 Zimmerwohnung** mit dem **idealen Grundriss**. Die Immobilie verfügt über einen **südwestseitig ausgerichteten Balkon**, der sowohl vom **Wohnzimmer**, als auch über das großzügig geschnittene **Schlafzimmer** begehbar ist. Weiters weist die Immobilie **ein geräumiges Bad**, **ein separates WC** und einen **Abstellraum** auf. Das Angebot kann durch einen PKW-Abstellplatz abgerundet werden, dieser bewegt sich preislich zwischen € 9.000,- bis € 18.000,- und ist im Kaufpreis nicht inkludiert.

### **Finanzierungsunterstützung**

Um Sie hier bestmöglich zu unterstützen haben wir einige Finanzierungspartner an der Hand,

mit denen wir schon sehr gute Erfahrungen gemacht haben. Wir legen unseren Kunden immer nahe, sich die Möglichkeit einer unabhängigen Finanzierungsberatung nicht entgehen zu lassen.

Eine beispielhafte Aufstellung\* der Raten finden sie anbei:

<b>Finanzierungsbetrag</b>	<b>Zinssatz</b>	<b>mtl. Belastung – Laufzeit 35 Jahre</b>
€ 300.000,-	2,99%	~ € 1.200,-
€ 400.000,-	2,99%	~ € 1.600,-
€ 500.000,-	2,99%	~ € 2.000,-
€ 600.000,-	2,99%	~ € 2.400,-

\*Voraussetzung sind vorhandene Eigenmittel i.H.v. zumindest 20% des Kaufpreises inkl. Nebenkosten und Hauptwohnsitzmeldung an der Liegenschaft. Die Berechnung ist mit einem Zinssatz von 2,99%. Jeder Kreditfall ist gesondert zu betrachten, die angeführte Berechnung ist beispielhaft.

## Weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben haben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Die auf den Fotos zu sehenden Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten

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 <1.000m  
Klinik <500m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <10.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### Sonstige

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

### Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap