Moderne Traumwohnung in Deutsch-Wagram - Erstbezug, Loggia, 3 Zimmer, 78.55m² - PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER



Wohn-Essbereich

Objektnummer: 6547/3963

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Wohnung Österreich

2232 Deutsch-Wagram

Erstbezug Neubau 78,55 m²

3 1

1

B 27,00 kWh / m² * a

A 0,75

414.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG Freiheitssiedlung Block I 23a 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

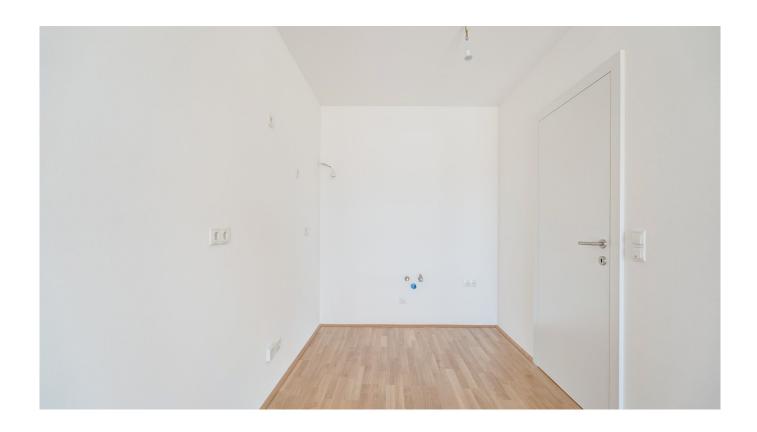
H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

































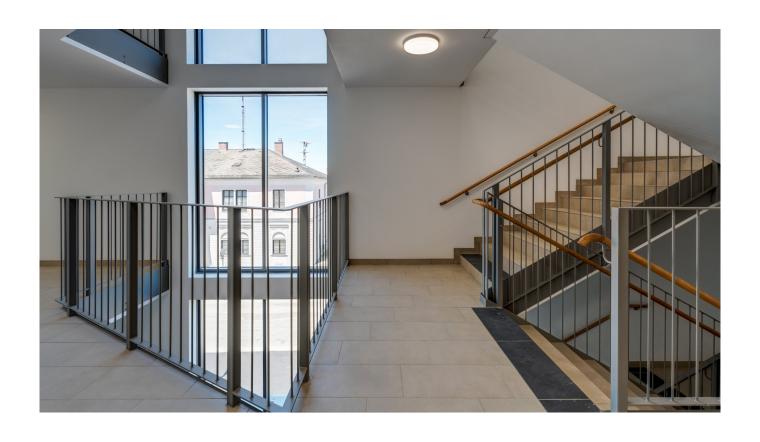












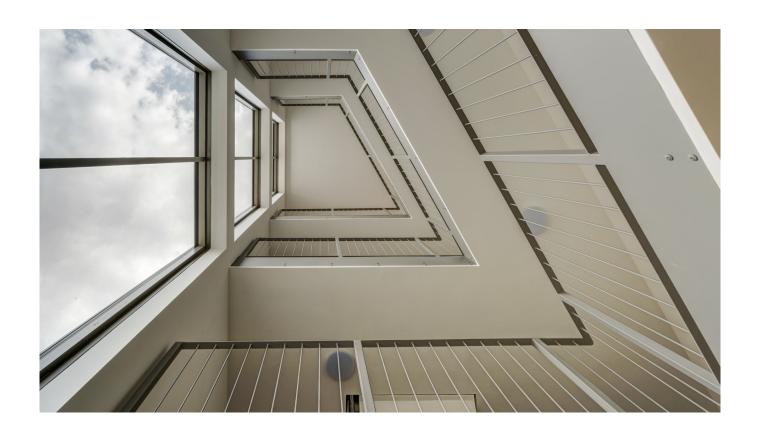








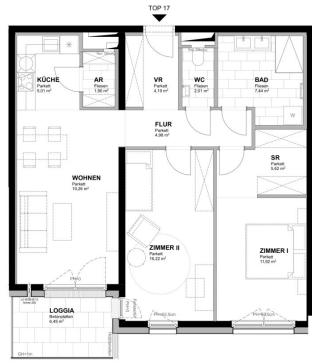














BAHNHOFSTRASSE 60 2232 DEUTSCH-WAGRAM

TOP 17 2.OG 3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca. Loggia ca. Raumhöhe ca.

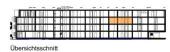
78,55 m² 6,45 m² 2,54 m



Übersichtsplan 2. Obergeschoss



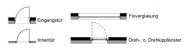
ES IST IHR ZUHAUSE.











Objektbeschreibung

Tolles Neubauprojekt unweit von Wien, in Deutsch Wagram

Wohnen im Weinviertel - Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Vorsorge

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Erstbezug
- PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER
- Preis für Anleger: € 371.300 (zuzüglich 20% Ust.)
- Preis für Eigennutzer: € 414.000
- Wohnnutzfläche von rund 78,55m²

bestehend aus Vorraum ,WC, Abstellraum, Bad, Wirtschaftsraum, Schlafzimmer, Wohnküche

- Loggia mit rund 6,45m2
- hochwertige und moderne Ausstattung
- außenliegender Sonnenschutz (elektrische Raffstore/Rollläden)
- Massivbauweise
- Kunststofffenster (3fach verglast)

| • Fliesen in den Nassräumen, Fertigparkett in den Wohnräumen |
|---|
| Glasfaseranbindung |
| Niedrigenergiehaus |
| Kabel / Satelliten-TV |
| Abstellraum |
| Kinderspielplatz |
| • Fahrradraum |
| Personenaufzug |
| Beheizung erfolgt über Fernwärme |
| Gegensprechanlage |
| • Stellplatz kann separat erworben werden (Überdacht Kaufpreis 14.000 €, Frei Kaufpreis 9.000 €) |
| Verfügbar: nach Rücksprache |
| Hausverwaltung: |
| teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH |

FN 36233 i

Handelskai 94-96, 1. OG

1200 Wien

Treuhänder:

Frau Dr. Witt-Dörring

1010 Wien, Rathausplatz 4

01 4272000

Konditionen: 1,5% vom Kaufpreis zzgl Ust und Barauslagen

Notarielle Beglaubigung kommt hinzu

Die ausführliche Beschreibung:

Diese Wohnung liegt in zweiten **Obergeschoß dieses Neubauprojektes** und besticht durch den **großzügig konzipierten Grundriss** und der **tollen Lage**.

Im **Vorraum angekommen**, gelangen Sie **linkerhand** in den Abstellraum sowie ins **WC** mit Handwaschbecken, weiters in die Wohnküche mit Ausgang auf Balkon.

Geradeaus stehen Ihnen ein Schlafzimmer, sowie ein Wirtschaftsraum und ein Bad mit Dusche zur Verfügung.

Die Bauweise und Ausstattung:

Dieses Neubauprojekt wurde in **Massivbauweise** errichtet und besticht durch die **hochwertige Ausstattung** und den **familienfreundlichen Wohnkonzepten**.

Hochwertiger Echtholzparkett, zukunftsorientierte, umweltbewusste Fernwärme sowie die

| Möglichkeit zur Vorbereitung der E-Tankstelle runden das Ganze ab. |
|---|
| Beheizung: |
| Die Beheizung erfolgt via Fernwärme, welche mittels Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima sorgt. |
| Betriebskosten: |
| Die Betriebskosten werden mit ca. 2,93€ / Nutzwert vorgeschrieben, dies ist eine Schätzung der Hausverwaltung und kann sich bei der nächsten Vorschreibung 2025 ändern. |
| Verkehrsanbindungen: |
| Durch Doutoch Wagram verläuft die L12 Doutoch Wagram (B9 Angerner Streffe) - Bookflieft |

Durch Deutsch Wagram verläuft die L13 Deutsch-Wagram (B8 Angerner Straße) - Bockfließ (L12 nach Gänserndorf).

Über die B8 Angerner Straße ist man binnen ca. 10 Autominuten an der Anschlussstelle Süßenbrunn, die wiederum auf die S1 (Verlängerung der A23) führt.

Der Bahnhof Deutsch Wagram befindet sich direkt vor Ort. Von dort aus fährt der Zug regelmäßig nach Wien.

Fahrtzeit nach Wien Floridsdorf ist etwa 17 Minuten, nach Wien Praterstern 27 Minuten und nach Gänserndorf etwa 10 Minuten.

Zug R1: Wien Rennweg - Wien Handelskai - **Deutsch-Wagram Bahnhof** - Gänserndorf Bahnhof

Zug REX1: Wien Meidling - Wien Floridsdorf - **Deutsch Wagram Bahnhof** - Gänserndorf Bahnhof - Drösing - Bernhardstal - Br´eclav

Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ob **Nahversorger** (Spar, Merkur, Bipa, uvm.), **Apotheke, Ärzte, Tierarzt, Schulen** oder **Kindergärten**, alles ist **fußläufig** in wenigen Minuten **erreichbar**.

Gewerbepark Stadlau ist rund 12 Autominuten entfernt, G3 Shopping Resort ist in rund 13 Autominuten zu erreichen.

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <5.500m 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