

**2 Zimmer Wohnung, Bahnhofsnähe! 52m2, Balkon -  
PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER**



Küche-Vorzimmer

**Objektnummer: 6547/3943**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	248.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

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

H +43 660 406 36 67







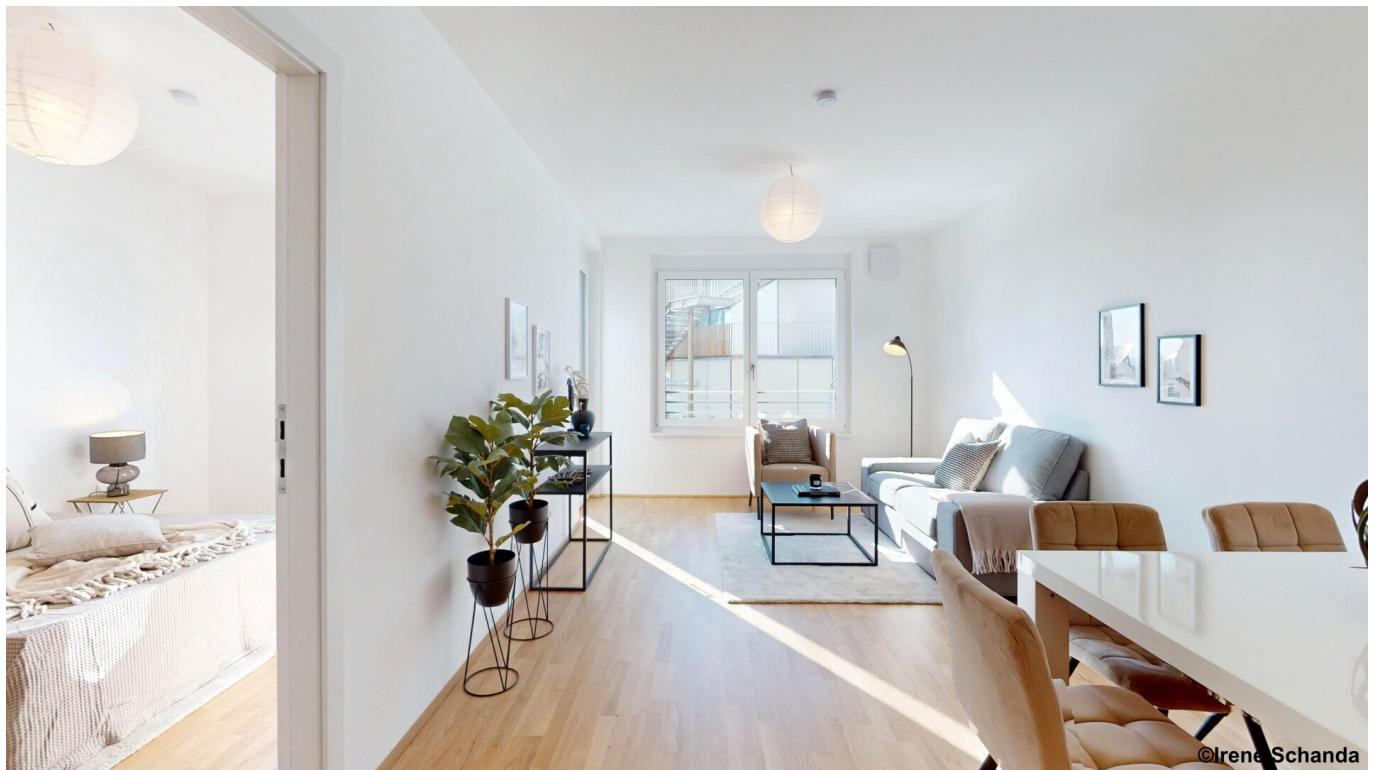
©Irene Schanda

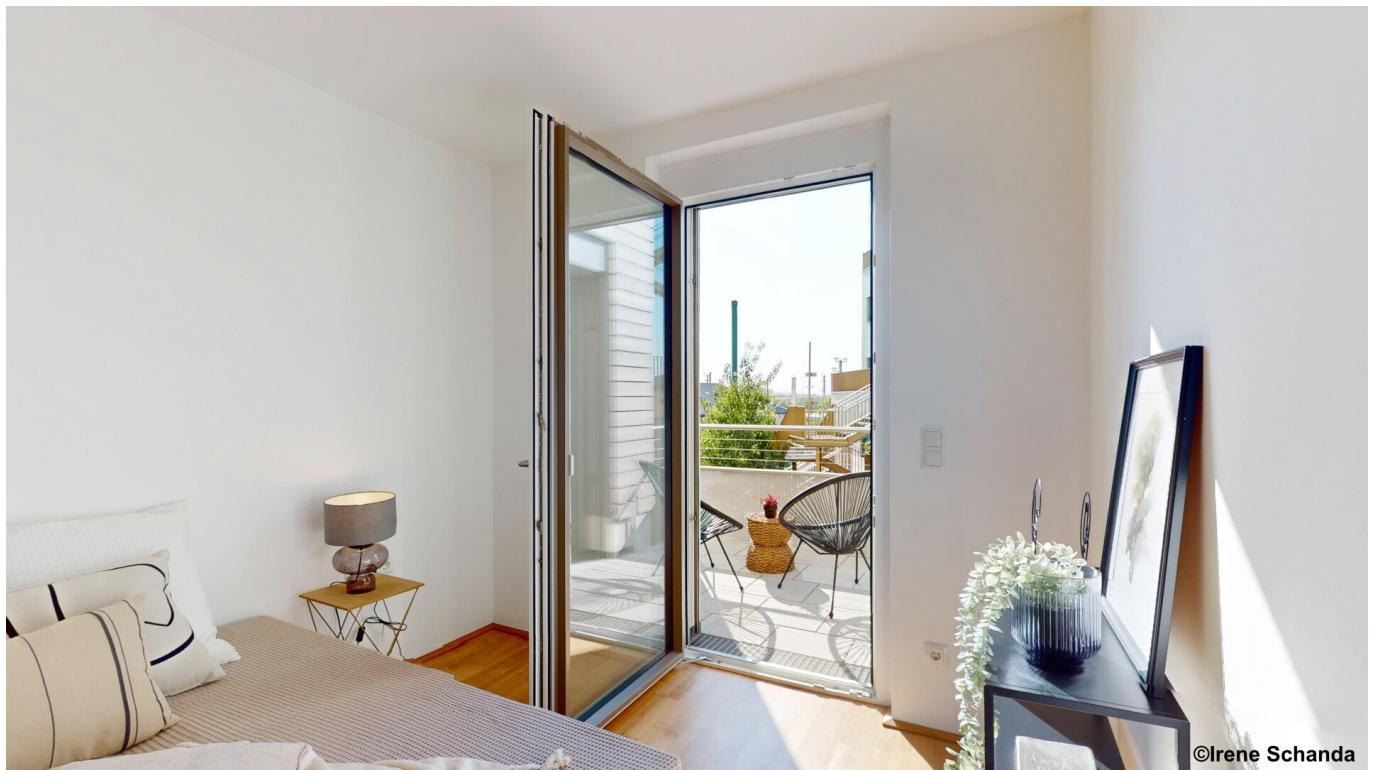


©Irene Schanda



©Irene Schanda





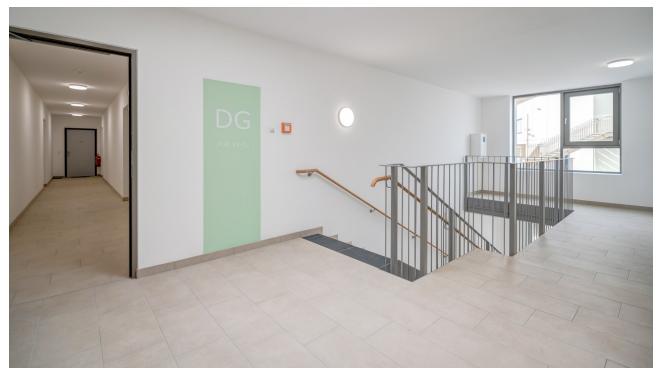
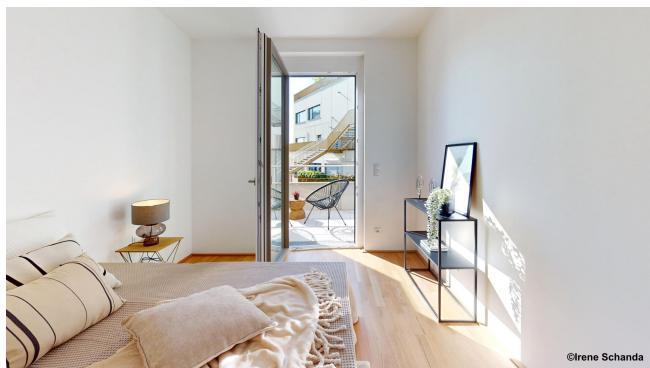
©Irene Schanda



©Irene Schanda

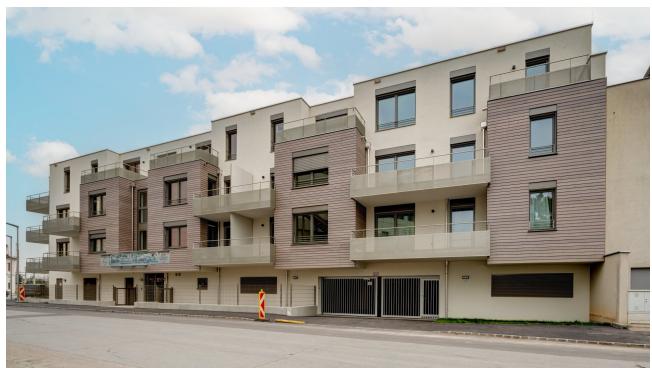
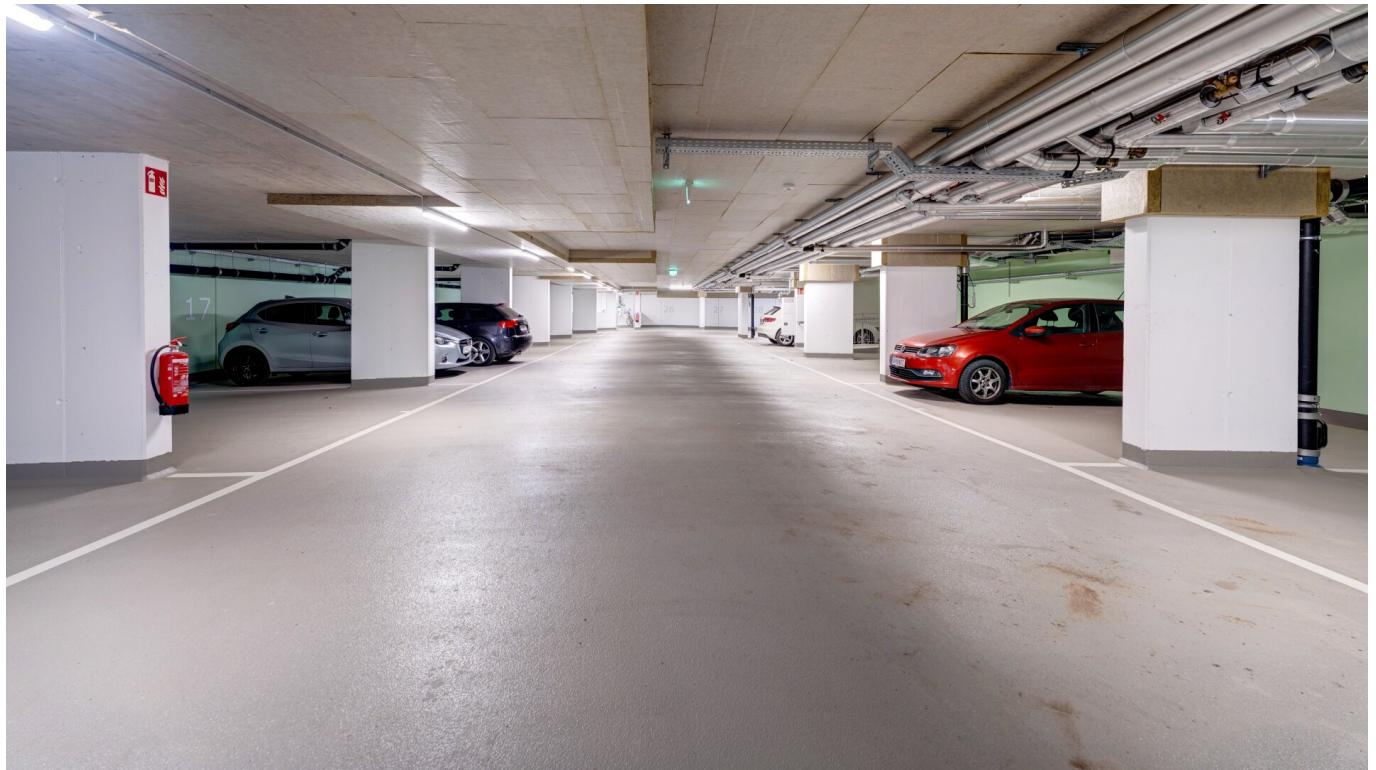


©Irene Schanda













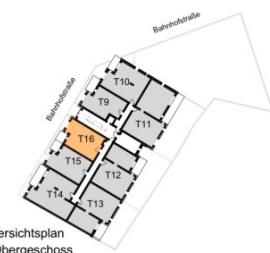


Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen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

BAHNHOFSTRASSE 58  
2232 DEUTSCH-WAGRAM

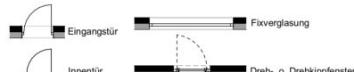
TOP 16  
OG2  
2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca. 51,99 m<sup>2</sup>  
Balkon / Terrasse ca. 4,77 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe ca. 2,54 m



TRUE  
IMMOBILIEN

ES IST IHR ZUHAUSE.



**MJV** KIRCHENPLATZ 3 | 2100 HOLLABRUNN  
KOLDNITZGASSE 2A | 1030 WIEN  
ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER  
MAURER & PARTNER ZT GMBH

WWW.MAURER-PARTNER.AT

## 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: € 222.300 (zuzüglich 20% Ust.)**
- **Preis für Eigennutzer: € 248.600**
- **Wohnnutzfläche von rund 52 m<sup>2</sup>**  
**bestehend aus** Vorräum, WC, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Wohnküche
- **Loggia/Balkon mit rund 4,77m<sup>2</sup>**
- **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**
- **Garagenplätze können separat erworben werden (Kaufpreis 18.000€ pro Stellplatz)**

**Verfügbar: sofort**

**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 **rechterhand** in den **Abstellraum**, **linkerhand** befindet sich das **WC mit Handwaschbecken**, das **Bad** mit Dusche und einem Waschmaschinenanschluss.

**Geradeaus** steht Ihnen die **Wohnküche** zur Verfügung, von welcher Sie weiters auf den **Balkon** gelangen. Ein Schlafzimmer mit rund 12m<sup>2</sup> rundet diese Wohnung perfekt ab, **das Schlafzimmer** verfügt ebenso über einen Zugang auf den **Balkon**.

#### **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 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 <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