

**Erstbezug mit Balkon: Moderne Wohnung in
Deutsch-Wagram, Niederösterreich - PROVISION
BEZAHLT DER ABGEBER**



Zugang

Objektnummer: 6547/3953

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	448.200,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

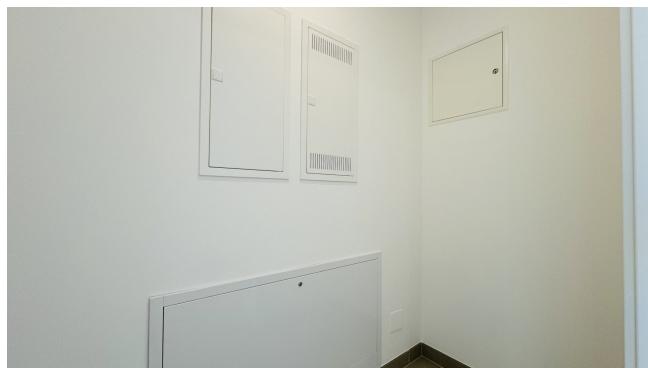
TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 660 406 36 67







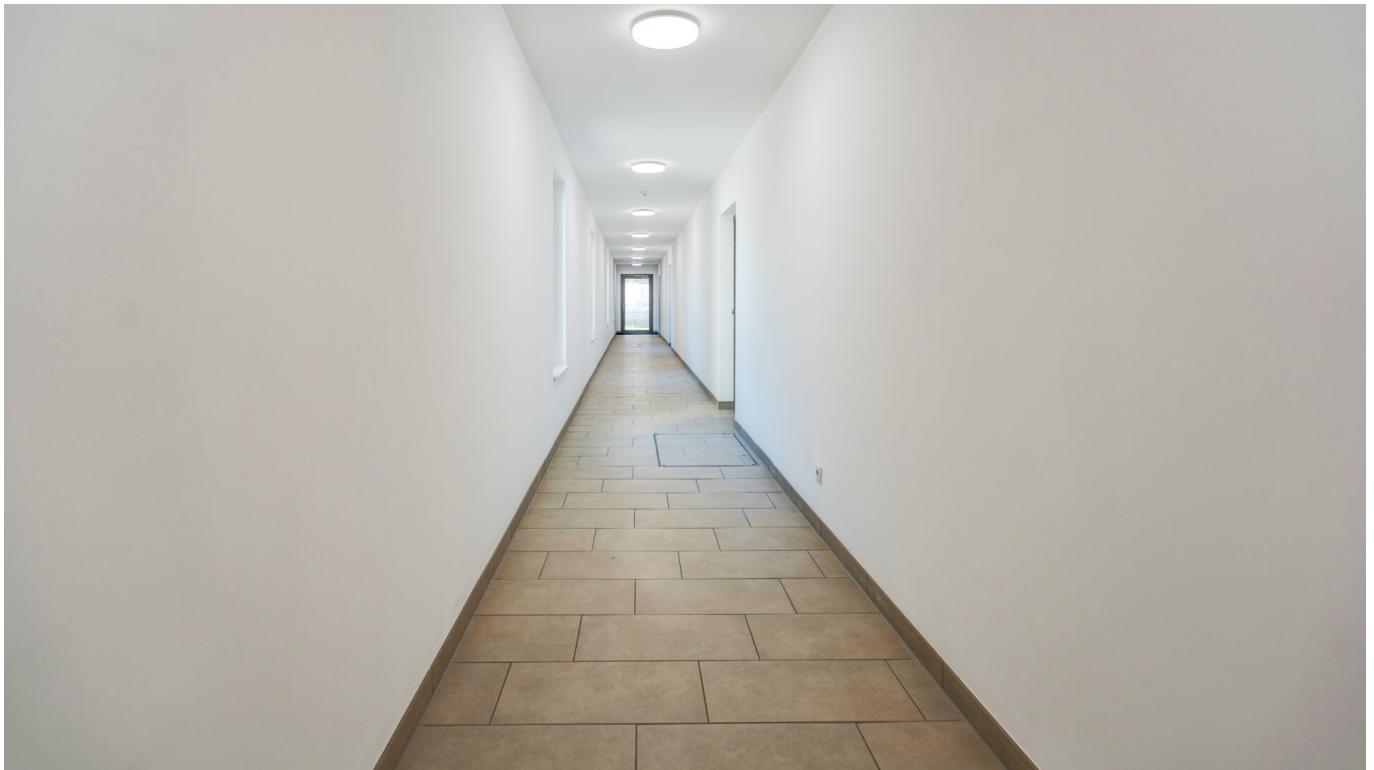












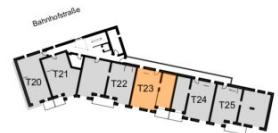


**Raiffeisen
WohnBau**

BAHNHOFSTRASSE 60
2232 DEUTSCH-WAGRAM

TOP 23
DG
3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca.	79,43 m ²
Balkon / Terrasse ca.	6,45 m ²
Raumhöhe ca.	2,54 m



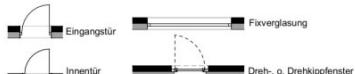
Übersichtsplan 3. Obergeschoss



Übersichtsschnitt



ES IST IHR ZUHAUSE.



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 Deltaplanning geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Raumhöhe und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzlich abhängige Decken und Potenien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

MJM KIRCHENPLATZ 3 | 2020 HOLLOWBRUNN
 TEL: +43 9525 3965
KOLONITZGASSE 2A | 1030 WIEN
 TEL: +43 1 3170112
ARCHITEKTEN WIENER STRASSE 5/104 | 2190 KORNEUBURG
MAURER & PARTNER TEL: +43 2262 62148
 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: € 403.900 (zuzüglich 20% Ust.)**
- **Preis für Eigennutzer: € 448.200**
- **Wohnnutzfläche von rund 79,43 m²**
bestehend aus Vorraum, Flur, WC, Abstellraum, Bad, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Schrankraum
- **Balkon mit rund 6,45 m²**
- **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 im **Dachgeschoss dieses Neubauprojektes** und besticht durch den **großzügig konzipierten Grundriss** und der **tollen Lage**.

Durch den Vorräum gelangt man in den Flur, dieser führt direkt zum ersten **Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon**. Ebenso führt der Flur in das **zweite Schlafzimmer mit Schrankraum**. **Badezimmer mit Dusche** als auch WC mit Handwaschbecken sind durch den zentralen Flur ebenso begehbar. **Die Wohnküche** rundet das Angebot ab, man hat hier ebenso 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 - Bréclav

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