Neues Zuhause in Deutsch-Wagram: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia - PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER



Terrasse

Objektnummer: 6547/3952

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 59,55 m²

2

1

B 27,00 kWh / m² * a

A 0,75

336.300,00 €

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





















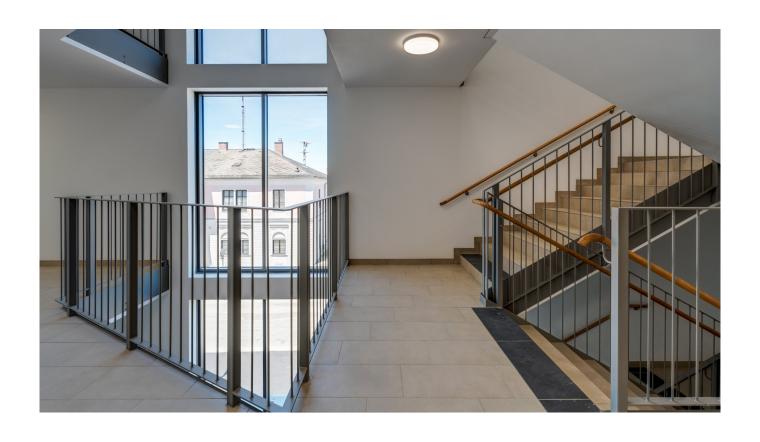












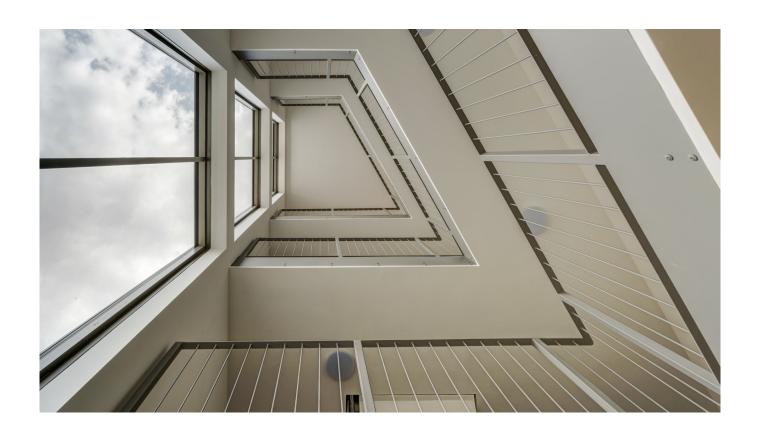






















BAHNHOFSTRASSE 60 2232 DEUTSCH-WAGRAM

TOP 20 3.OG 2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca. Balkon / Terrasse ca. Raumhöhe ca.

59,55 m² 4,96 m² 2,54 m



Übersichtsplan 3. Obergeschoss



Übersichtsschnitt







Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag . Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstatung lauf gültiger Bau- und Ausstatungsbeschreibung. Die Partra- und Vorschlag ist der Schreibungsgrüßen können sich durch die Detallplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumoble verwendbar - Naturmaße erforberficht? Zusätzlich abgehängte Decken und Poteren nach Erforderis (keetere Abminderung der Raumthöhe nöglich). Unwerbrüchte Planksjos, Anderungen vorberlatien.



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: € 303.900 (zuzüglich 20% Ust.)
- Preis für Eigennutzer: € 336.300
- Wohnnutzfläche von rund 59,55m²
 bestehend aus Vorraum, Flur, WC, Bad, Schlafzimmer, Wohnküche
- Balkon mit rund 4,96 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 **dritten Obergeschoß dieses Neubauprojektes** und besticht durch den **großzügig konzipierten Grundriss** und der **tollen Lage**.

Im **Vorraum angekommen**, gelangen Sie **linkerhand** in den Flur und weiters in die Wohnküche, von welcher Sie auf den Balkon gelangen. Rechterhand steht Ihnen das Schlafzimmer mit angrenzenden **Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss** 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 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