# Moderne Erstbezug-Wohnung mit Loggia in Deutsch-Wagram - ideal für Familien - PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER



Badezimmer

Objektnummer: 6547/3951

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 - Etage Österreich

2232 Deutsch-Wagram

Erstbezug Neubau 70,03 m<sup>2</sup>

3

B 27,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,75

349.800,00 €

# **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



























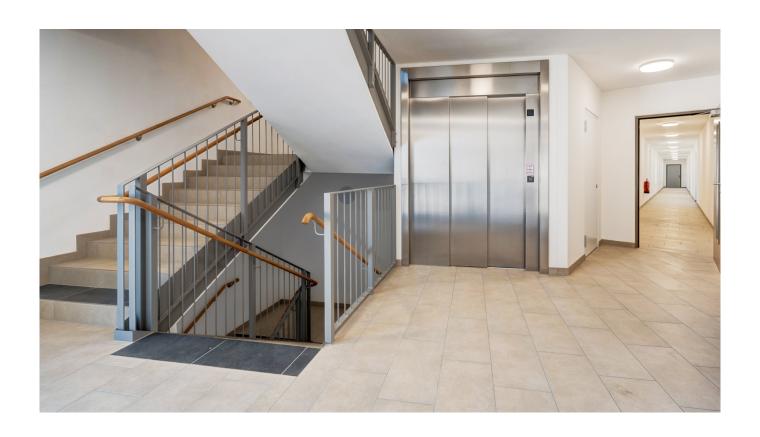






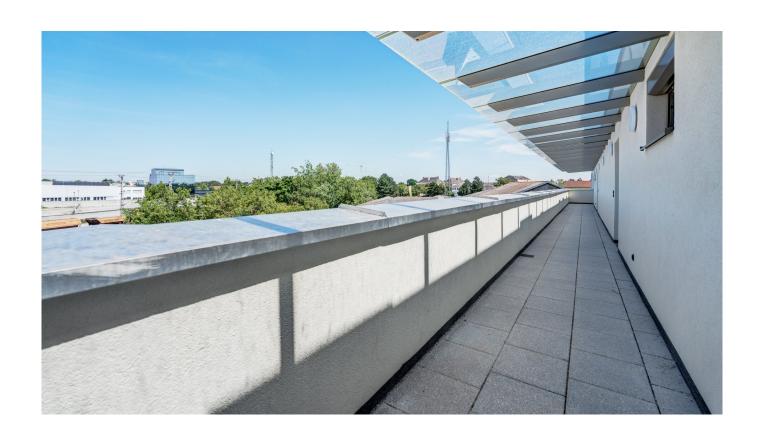






























# BAHNHOFSTRASSE 60 2232 DEUTSCH-WAGRAM

TOP 19 2.OG 2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca. Loggia ca. Raumhöhe ca.

70,03 m² 4,95 m² 2,54 m



Übersichtsplan 2. Obergeschoss



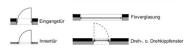
Übersichtsschnitt











# **Objektbeschreibung**

# Tolles Neubauprojekt unweit von Wien, in Deutsch Wagram

# Wohnen im Weinviertel - Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Vorsorge

Die Kurzinformation für eilige Les	er:
------------------------------------	-----

- Erstbezug
- PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER
- Preis für Anleger: € 312.700 (zuzüglich 20% Ust.)
- Preis für Eigennutzer: € 349.800
- Wohnnutzfläche von rund 70,03 m²

**bestehend aus** Vorraum, WC, Abstellraum, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküche

- Loggia mit rund 4,95 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 zweiten Obergeschoß dieses Neubauprojektes und besticht durch den großzügig konzipierten Grundriss und der tollen Lage.

Im Vorraum angekommen, gelangen Sie geradeaus in das erste Zimmer, weiters gelangen Sie durch den Flur in den Abstellraum sowie in das WC mit Handwaschbecken und das Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Durch den **Wohn-Essbereich** gelangen Sie in das **zweite Zimmer** mit Ausgang auf die **Loggia**. Auch durch den **Wohn-Essbereich** besteht die Möglichkeit auf die **Loggia** zu gelangen.

# 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