

## **Starke-Preisleistung- im Herzen Deutsch Wagrams**



Wohnküche

**Objektnummer: 5660/7406**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                         |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2232 Deutsch-Wagram                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 51,73 m <sup>2</sup>               |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                  |
| <b>WC:</b>                           | 1                                  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                  |
| <b>Garten:</b>                       | 43,44 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A++ 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,76                               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 298.200,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                    |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



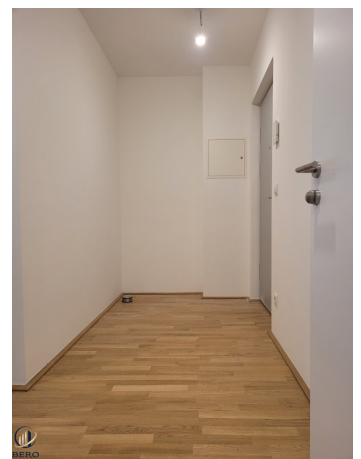
**Beatrix Fötsch**

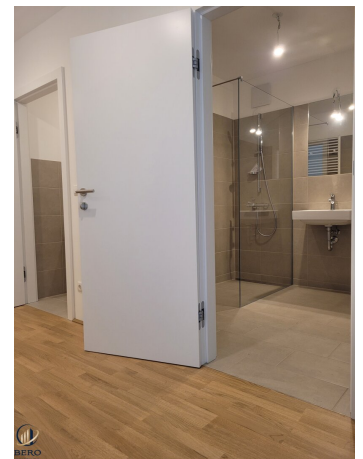
Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

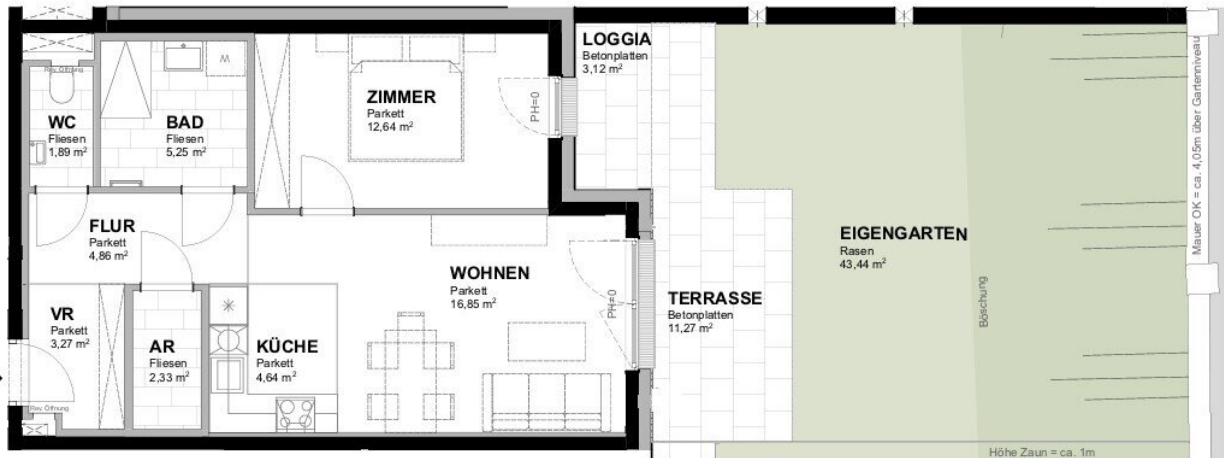
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





TOP 5



# Objektbeschreibung

## Modernes Wohnen in Deutsch-Wagram

**Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Deutsch-Wagram**, hier genießen Sie einen wunderbaren Mix zwischen Landleben und der Stadtnähe zu Wien. Bei diesen neue errichteten Wohnungen wurde wirklich an alles gedacht, beginnend mit der Raumaufteilung bis hin zum Komfort.

**Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre Traumwohnung in Deutsch-Wagram wartet auf Sie!** Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen!

## Beschreibung des Wohnprojekts im Erstbezug, hochwertig wie auch schlüsselfertig ausgestattet

Auf einer **Grundstücksfläche von knapp 3.900 m<sup>2</sup>** wurden in unmittelbarer Bahnhofsnähe **zwei Wohnprojekte mit insgesamt 46 Eigentumswohnungen** und einer Arztpraxis mit einem separaten Eingang errichtet.

## Fakten im Überblick

- **2 Wohnhäuser** mit je 22 und 24 Eigentumswohnungen
- Wohnungsmix aus **2-, 3-, und 4 Zimmer**
- **großzügige Freiflächen** wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten
- **viele hofseitige Freiflächen mit südseitiger Ausrichtung**
- **hochqualitative Echtholzparkettböden**
- Hochwertige Ausstattung
- **Fußbodenheizung**

- **elektrisch bedienbare Raffstores bzw. Rollläden** im Erdgeschoss
- **Vorbereitung für eine Klimaanlage** im Dachgeschoss
- **hauseigene Garage** oder Carport
- barrierefreier Zugang
- **Home-Delivery-Space**
- **Vorbereitung für E-Ladestationen möglich**

Die Lärchenholzakzente an der Hausfassade runden das optisch sehr ansprechende Gesamtbild perfekt ab. Der allgemeine Gartenbereich der nur für Eigentümer: innen vorgesehen ist, ist mit einem herrlich schattenspendenden und altem Kastanienbaum versehen, ideal um ihren Kindern im Sandkasten beim spielen zuzusehen und die Seele ein wenig baumeln zu lassen.

### **Top 5 Gartenwohnung im EG**

Die moderne und **optimal gestaltete 2-Zimmer-Gartenwohnung im Erstbezug**, befindet sich im Erdgeschoss und ist durch die usrichtung wunderbar lichtdurchflutet. Sie finden ein helles **Wohnzimmer** mit offener Küche und einem Essbereich vor. Von diesem gelangen Sie **direkt auf die Terrasse**, die Ihnen den Zugang in den sonnigen **Garten** ermöglicht, der von den **gegenüberliegenden Nachbarn nicht einsehbar** ist. Weiters finden Sie ein geräumiges Bad, ein separates WC und einen AR vor.

Als zusätzliches Highlight sind **PKW-Stellplätze** optional dazu zu erwerben. Gerne informieren wir Sie dazu im Detail!

### **Weiterführende Informationen**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der

Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben haben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Die auf den Fotos zu sehenden Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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