

NEUER KAUFPREIS- Traumhafte & südseitig ausgerichtete 4 Zimmer-Gartenwohnung



Wohnbereich m. Zugang auf die Terrasse und in den Garten

Objektnummer: 5660/7639

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,98 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	92,69 m²
Heizwärmebedarf:	A++ 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

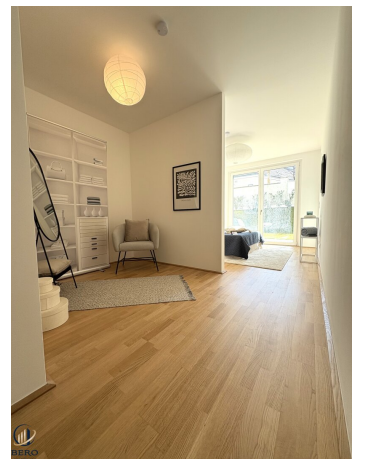
T +43 1 997 80 64

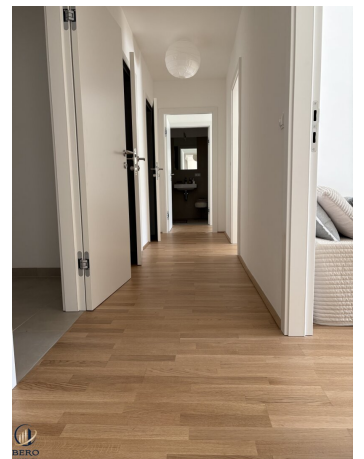
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



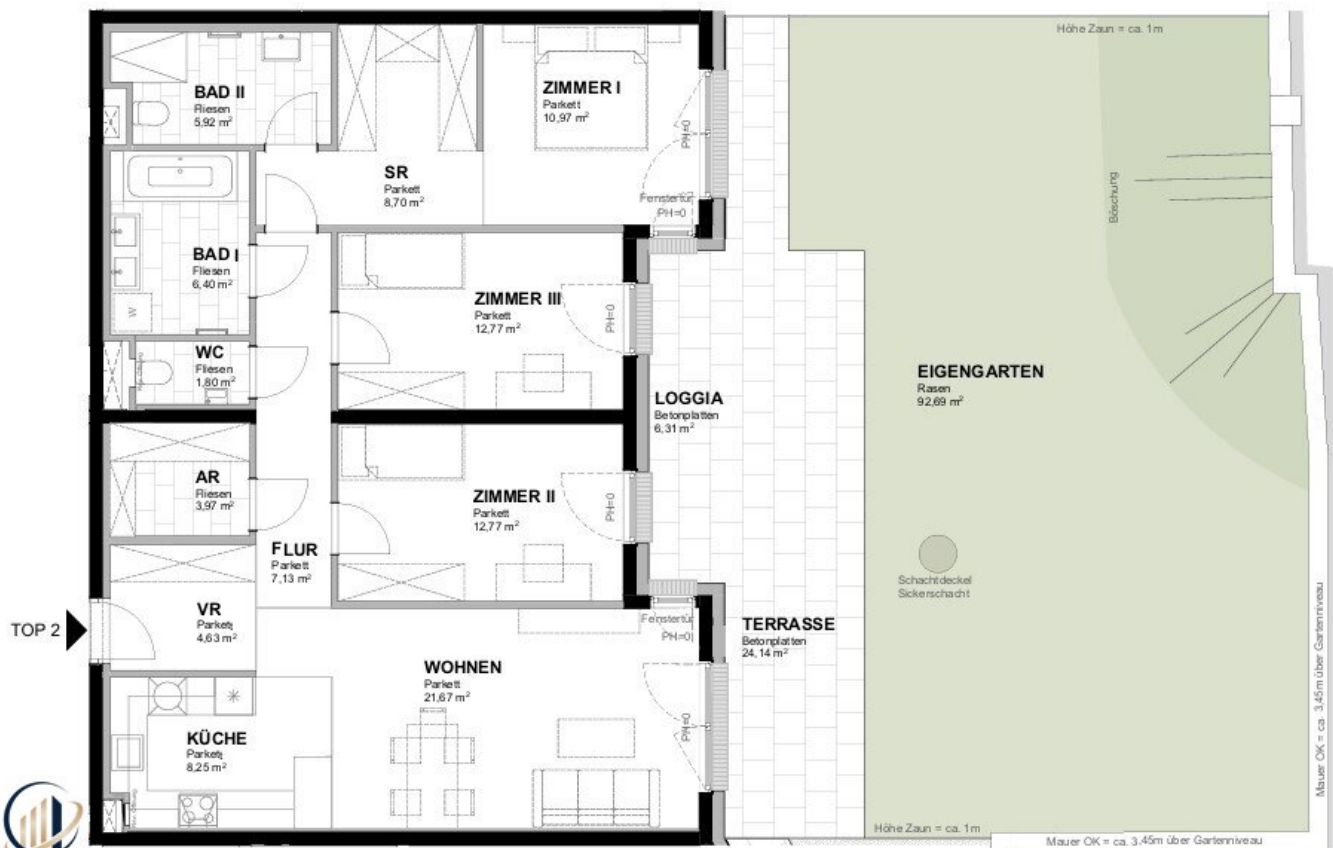












Objektbeschreibung

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 m²** 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 2 4 Zimmer-Gartenwohnung im EG

Die moderne und **optimal gestaltete 4-Zimmer-Gartenwohnung im Erstbezug** befindet im Erdgeschoss und weist die perfekte Ausrichtung auf.

Mit einer **Fläche von rund 105 m²** bietet die Wohnung **3 Schlafzimmer** sowie ein **großzügiges Wohnzimmer** mit offener Küche. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie **direkt auf die Terrasse und in den herrlichen wie auch privaten Garten . Dieser ist** von den **gegenüberliegenden Nachbarn nicht einsehbar**. Alle Räume sind nach Süden ausgerichtet. 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

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap