

## **Helle und gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in Deutsch-Wagram**



**Objektnummer: 6211/259**

**Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedhofallee
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	201,29 €
USt.:	20,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Kolarik**

JuNi Immobilien GmbH  
Apostelgasse 2-14/8/1  
1030 Wien

T 06607370504





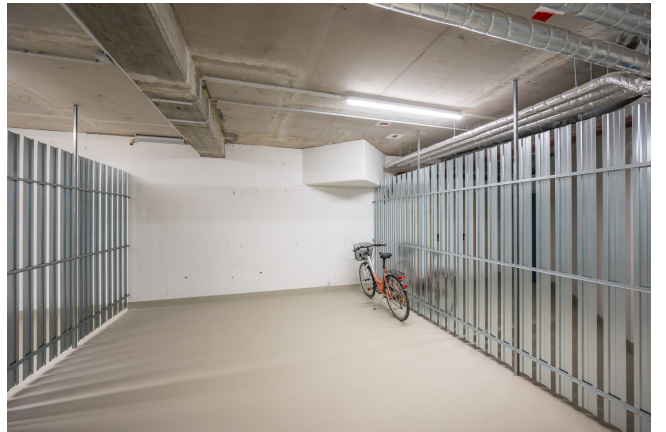




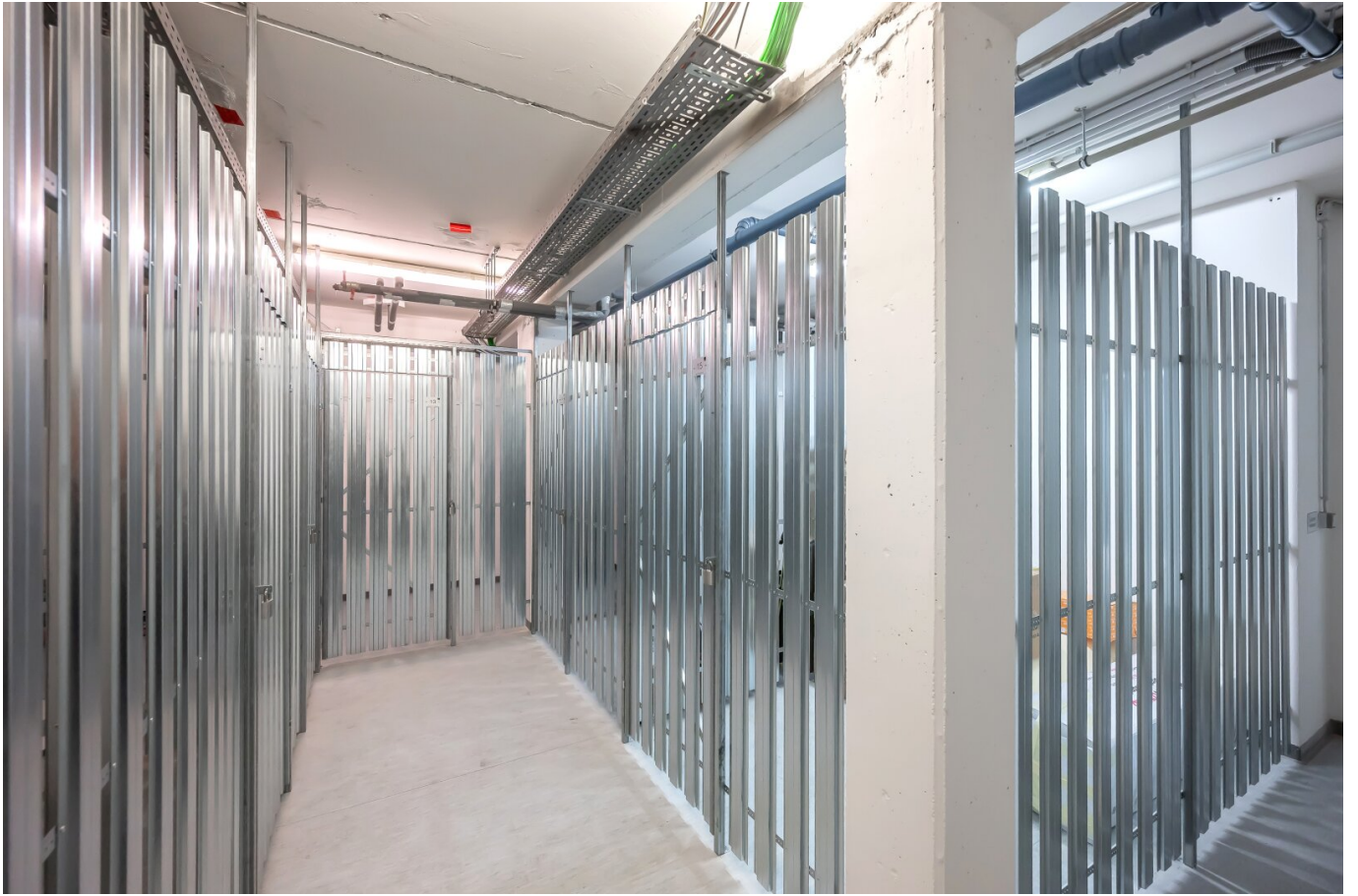








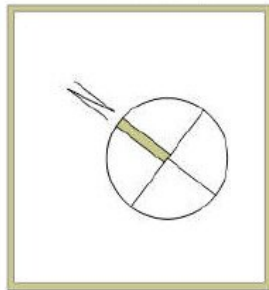




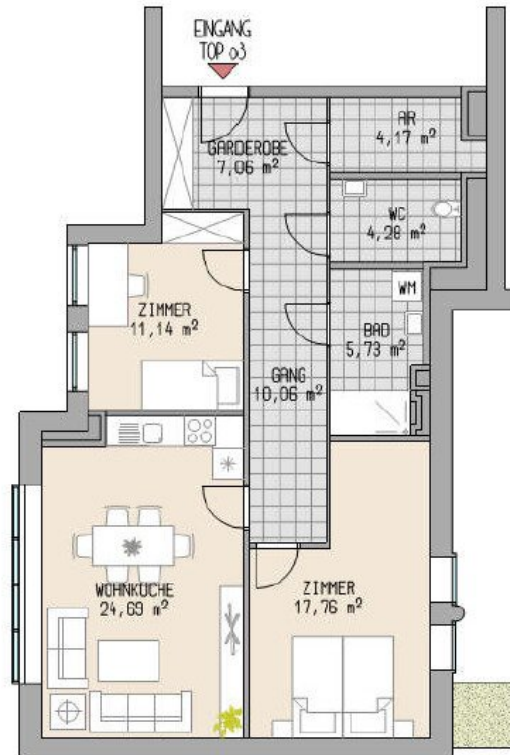
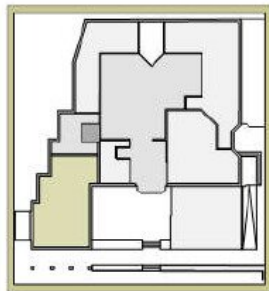




Ausrichtung



Übersicht





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Deutsch-Wagram, einer charmanten Stadt in Niederösterreich, die sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Anbindung an die Stadt bietet! Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine moderne und einladende Atmosphäre, sondern auch eine ideale Lebensqualität, die Sie begeistern wird.

Mit einer großzügigen Fläche von 84,80 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 helle Zimmer ist diese Immobilie perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie jeden Zentimeter optimal nutzen können. Die stilvollen Fliesen und das hochwertige Parkett verleihen der Wohnung einen eleganten Charakter, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme in den kühlen Monaten sorgt.

Ein weiteres Highlight ist der praktische Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erheblich erleichtert.

Die Wohnung ist nicht nur schön, sondern auch technologisch auf dem neuesten Stand. Mit einer Glasfaseranbindung sind Sie bestens für die digitale Zukunft gerüstet – ob Homeoffice oder Streaming, hier sind Sie immer bestens vernetzt.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Deutsch-Wagram bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung, sodass Sie schnell und unkompliziert nach Wien oder in andere Städte gelangen. Darüber hinaus finden Sie in der Umgebung alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von all den Vorzügen, die Ihnen dieses wunderbare Zuhause bietet. Ihr neues Leben in Deutsch-Wagram wartet auf Sie!

Einige der gezeigten Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz digital möbliert, um die Nutzungsmöglichkeiten der Räume zu veranschaulichen. Die tatsächliche Immobilie wird unmöbliert übergeben.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <9.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <8.500m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap