

**++ Hier beginnt Familienleben ++ Wohnung mit Potenzial  
zur liebevollen Wohlfühlweise + Nähe Bahnhof  
Deutsch-Wagram**



**Objektnummer: 291667**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |  |
|-------------------|--|
| Adresse           | Friedhofallee                            |
| Art:              | Wohnung                                  |
| Land:             | Österreich                               |
| PLZ/Ort:          | 2232 Deutsch-Wagram                      |
| Baujahr:          | 1967                                     |
| Zustand:          | Modernisiert                             |
| Alter:            | Neubau                                   |
| Wohnfläche:       | 84,00 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:       | 84,00 m <sup>2</sup>                     |
| Gesamtfläche:     | 84,00 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:           | 3,50                                     |
| Bäder:            | 1  |
| WC:               | 1  |
| Heizwärmebedarf:  | <b>D</b> 125,56 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 250.000,00 €                             |
| Betriebskosten:   | 312,72 €                                 |
| USt.:             | 31,27 €                                  |
| Provisionsangabe: |  |

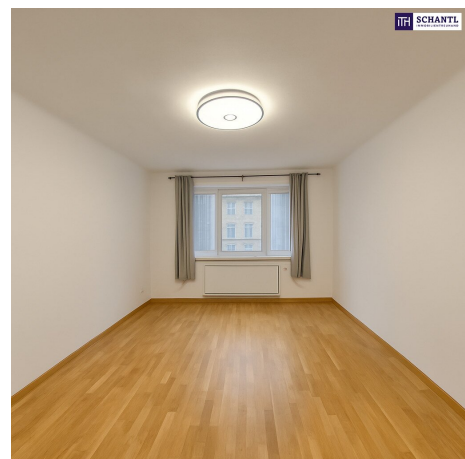
9.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



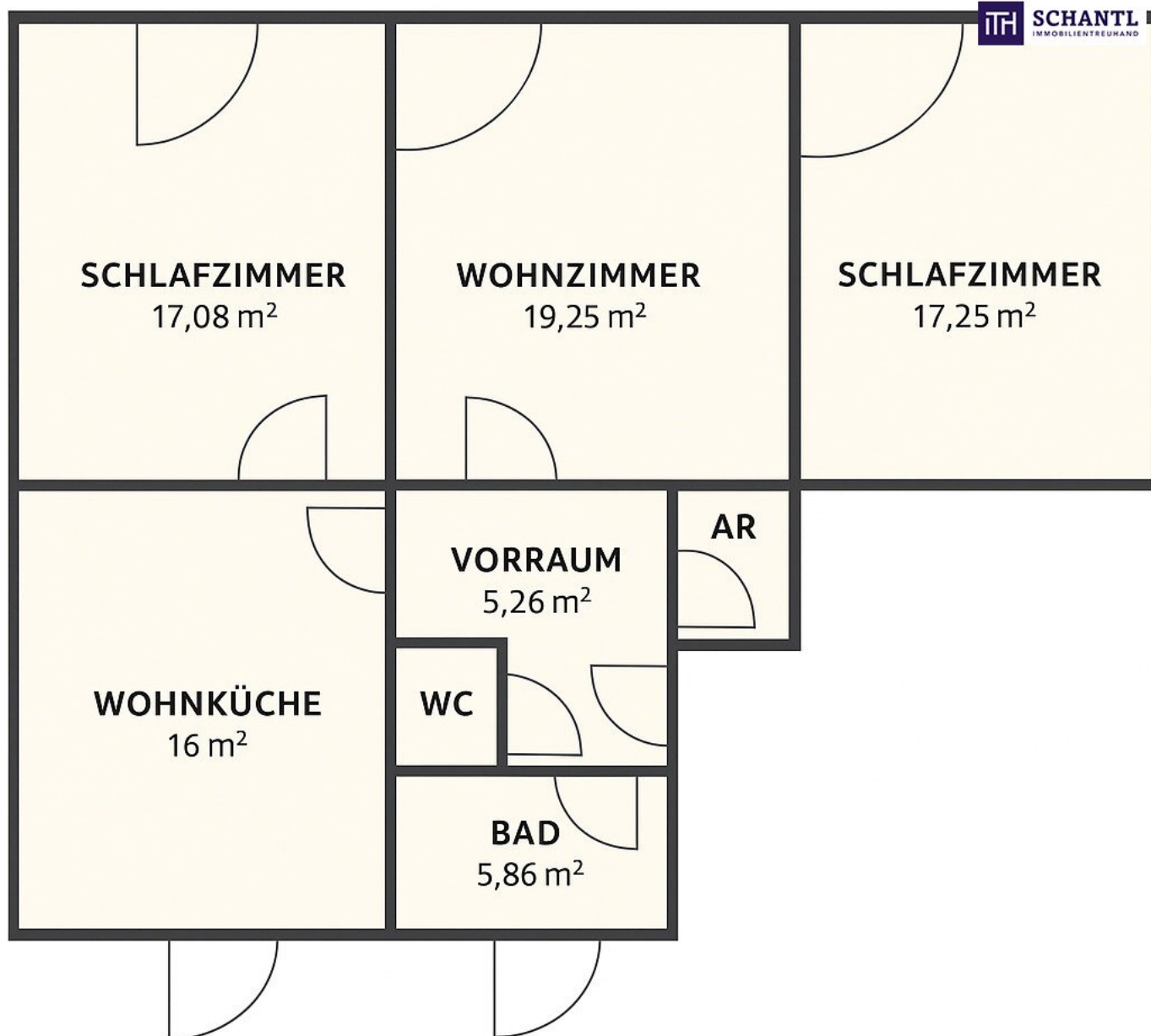
**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6









## Objektbeschreibung

### **++ Platz für Kinderlachen und neue Erinnerungen ++**

Aus einer soliden Wohnung kann hier mit Liebe und Ideen ein echtes Familienzu Hause entstehen.

Diese großzügige Wohnung im Hochparterre überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und modernen Ausstattungsmerkmalen, die sie zu einem perfekten Rückzugsort für Familien, Paare oder Singles machen.

Mit einer Gesamtfläche von 84 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Die drei hellen Zimmer sind ideal gestaltet, um sowohl Rückzugsorte als auch gesellige Bereiche zu schaffen. Die offene Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und lädt zu gemeinsamen Kochabenden und geselligen Runden mit Freunden und Familie ein.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und überzeugt durch hochwertige Materialien wie stilvolle Fliesen und pflegeleichten Laminatboden. Dank der Zentralheizung genießen Sie an kalten Tagen eine wohlige Wärme. Das Badezimmer mit Fenster und Dusche ist ein echter Lichtblick und bietet Ihnen den perfekten Ort zur Entspannung nach einem langen Tag.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe finden Sie Haltestellen für Busse und den Bahnhof, sodass Sie bequem und schnell in die umliegenden Städte gelangen können.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht idealer sein. In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, eine Klinik, Kindergärten und Schulen sowie zahlreiche Supermärkte für den täglichen Bedarf. Hier sind Sie bestens versorgt und genießen gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend.

**Mit einem Kaufpreis von € 250.000,- eröffnet sich Ihnen die Chance auf ein leistbares Zuhause mit Zukunft.**

Diese Wohnung bietet die ideale Grundlage, um Schritt für Schritt ein warmes, gemütliches Familienzu Hause zu schaffen – ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen.

Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderbare Immobilie persönlich vorzustellen!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <250m

Universität <9.250m

Höhere Schule <9.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <3.750m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <500m

Post <1.250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <8.250m

Straßenbahn <8.250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap