

Atemberaubende 4 Zimmerwohnung mit großem und sonnigem Balkon wartet auf Sie



Wohnzimmer Richtung Balkon

Objektnummer: 5660/7372

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,05 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A++ 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	546.900,00 €
Provisionsangabe:	

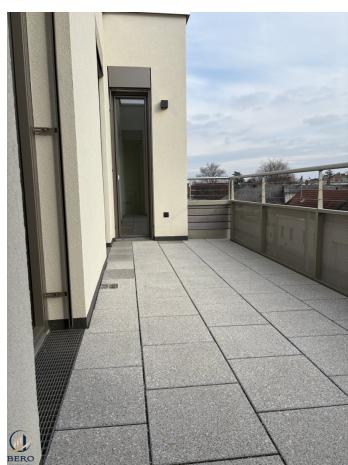
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Stolhofer

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien













Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in Deutsch-Wagram

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Deutsch-Wagram, einer lebenswerten Stadt im Weinviertel in Niederösterreich, die Ihnen die perfekte Mischung aus ländlichem Flair und städtischer Anbindung bietet. Hier erhalten Sie nicht nur eine moderne Wohnung, sondern auch **ein Zuhause, das Ihnen Lebensqualität und Komfort bietet**.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit 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

Das familienfreundliche Wohnbauprojekt stellt mit seiner **Nähe zu Wien** und seiner harmonischen Einbettung in das schöne Angerdorf ein einzigartiges Wohnprojekt dar. 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 22 - Dachgeschoßwohnung mit Balkon

Hier erwartet Sie eine **4 Zimmerwohnung** mit dem **optimalen Grundriss** und einem **großzügigen Balkon**, der von jedem Zimmer **begehbar ist**. Das **Wohnzimmer mit offener Küche**, die **2 Zimmer**, der **Masterbedroom** und auch der große, wie auch **sonnige Balkon** sind **südseitig ausgerichtet**. Die lichtdurchflutete Wohnung bietet alles, was das Herz begeht. Das absolute **Highlight** ist der **Masterbedroom**, mit dem dazugehörigen **Schrankraum** und dem **eigenen Badezimmer**. Weiters verfügt die Immobilie über ein **extra Bad** (insgesamt 2 Bäder), **ein Gäste-WC** und einen **Abstellraum**. Das Angebot kann durch einen PKW-Abstellplatz abgerundet werden, dieser bewegt sich preislich zwischen € 9.000,- bis € 18.000,- und ist im Kaufpreis nicht inkludiert.

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