

# **Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung im Zentrum von Deutsch-Wagram**



Wohnzimmer Richtung Garten

**Objektnummer: 5660/7426**

**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>	78,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	68,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,76
<b>Kaufpreis:</b>	430.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Stolhofer**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22/02  
1010 Wien

T +43 1 9978064  
H +43 664 42 37 750

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur









# 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 neuen errichteten Wohnungen wurde wirklich an alles gedacht, beginnend mit der Raumausstattung 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 4 - Gartenwohnung im EG**

Die **optimal durchdachte 3-Zimmer-Gartenwohnung** im Erstbezug befindet sich im Erdgeschoß. Mit einer **Fläche von etwa 78 m<sup>2</sup>** bietet die Wohnung **zwei Schlafzimmer**, von denen eines über einen **begehbarer Schrankraum** verfügt. Zudem erwartet Sie ein **großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche**, von dem aus Sie **direkt auf die Terrasse gelangen**, die Ihnen den **Zugang zu Ihrem Garten** ermöglicht, der von den **Nachbarn gegenüber nicht einsehbar** ist. Dank der **Südausrichtung** ist die Wohnung **hell und lichtdurchflutet**. Außerdem stehen Ihnen ein geräumiges Badezimmer, ein separates WC und ein Abstellraum zur Verfügung. 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