

## **Moderne Anlagewohnung mit Balkon und Stellplatz !**



**Objektnummer: 8356**

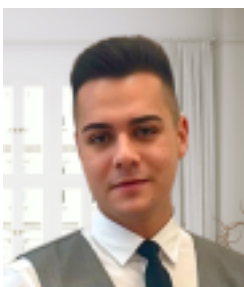
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Krammer**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf









## Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

Die Wohnung ist aktuell vermietet befristet auf 5 Jahre für 1250€ Netto.

- **Erstbezug ! DAS BILD mit den Möbeln wurde Ki generiert und dient der besseren Vorstellung wie der Raum eingerichtet werden könnte.**
- **Wohnfläche mit 80,59m2 bestehend aus** - Wohn-Essbereich, 3 Schlafzimmer, Vorzimmer, Badezimmer
- **Gemütlicher Balkon mit 3,82m2**
- **Autostellplatz im Kaufpreis inkludiert!**
- **Elektrische Außenrollos**
- Jede Wohnung ist mit einem Elektrischen Heizungsregler ausgestattet
- Autoabstellplatz

**Die ausführliche Beschreibung:**

Die Wohnung bietet 4 **zentral begehbare Zimmer** – den **Wohn-Essbereich** und 3 **Schlafzimmer**. Die Wohnung befindet sich im 2 Stock Top 5.

Es gibt einen Eingangsbereich inklusive Vorraum und Flur. Weiters ist ein **Badezimmer** mit Fenster, Dusche und WC vorhanden.

Das **Highlight** an der Wohnung ist der gemütliche Balkon. Sie besticht durch eine sehr gute Raumaufteilung, eine hochwertige und moderne Ausstattung.

Ein weiteres Highlight ist die moderne Luftwärmepumpe, die für niedrige Heizkosten sorgt.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die gerne in der Natur spazieren gehen oder joggen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Grünflächen und Parks, die zu ausgedehnten Spaziergängen einladen. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen.

**Detailunterlagen:**

Bei einer Anfrage werden Sie ein detailliertes Lageexpose erhalten, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht. Sie können ebenso alle wichtigen Unterlagen zu dieser Immobilie einsehen.

Falls es diesbezüglich Fragen gibt, bin ich natürlich jederzeit erreichbar.

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.