

**Großes Baugrundstück in Deutsch Wagram mit Altbestand  
– Eigenheim Traum für Ihre Zukunft !**



**Objektnummer: 8540**

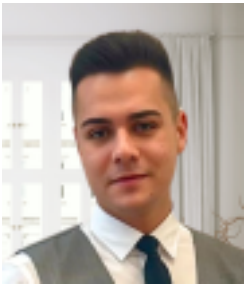
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Kaufpreis:</b>	349.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Kevin Krammer**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 517 71

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Grundstück mit Altbestand mit einer Größe von 908 m<sup>2</sup> in Deutsch Wagram

### Die Kurzinformation für eilige Leser

- Baugrund Eigenheim
- **Grundstücksfläche rund 908 m<sup>2</sup>**
- **Flächenwidmung:** Bauland-Wohngebiet
- **Bebauung:** offen, gekuppelte Bauweise, 30% Bebaubarkeit
- **Bauklasse:** 6,5 m
- **Maße gerundet:** 19m x 46m
- Altbestand vorhanden

### Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten:** Mehrere Kindergärten in Deutsch-Wagram bieten wohnortnahe Betreuung für Kinder im Vorschulalter.
- **Schulen:** Die Stadt verfügt über eine Volksschule, eine Mittelschule und ein Bundesoberstufenrealgymnasium (BORG) mit verschiedenen Schwerpunktprogrammen.
- **Musikschule:** Die lokale Musikschule bietet ein breites Spektrum an musikalischer Ausbildung für Kinder und Erwachsene.

## Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte:** Allgemeinmediziner und Fachärzte sind in Deutsch-Wagram ansässig und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.
- **Apotheken:** Mehrere Apotheken, wie die Adler Apotheke, befinden sich in der Nähe und sind leicht erreichbar.
- **Krankenhäuser:** Das Landeskrankenhaus Korneuburg und das Donauespital Wien sind in etwa 20 bis 30 Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten umfassende medizinische Dienstleistungen.

## Einkaufsmöglichkeiten:

- **Supermärkte:** Deutsch-Wagram beherbergt mehrere Supermärkte wie Billa, Spar und Hofer, die den täglichen Bedarf decken.
- **Lokale Geschäfte:** Zahlreiche Bäckereien, Fleischereien und Fachgeschäfte bieten regionale Produkte und Dienstleistungen an.
- **Shopping:** Das nahegelegene G3 Shopping Resort Gerasdorf ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Geschäften und Gastronomie.

## Bahnverbindungen:

- **Bahnhof Deutsch-Wagram:** Dieser Bahnhof liegt an der Nordbahnstrecke und wird von der S-Bahn-Linie S1 sowie von Regionalzügen bedient.
  - **S1 (Schnellbahn):** Die S1 verbindet Deutsch-Wagram mit Wien und Gänserndorf. Die Züge verkehren in regelmäßigen Abständen, insbesondere während der Hauptverkehrszeiten. (aktuell wird umgebaut)
  - **Regionalzüge:** Zusätzlich zur S-Bahn halten in Deutsch-Wagram Regionalzüge, die Verbindungen nach Wien und in Richtung Břeclav in Tschechien anbieten.
  - **U-Bahn-Anschluss:** Über die Schnellbahn S1 ist die U1-Station Wien Leopoldau in kurzer Zeit erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz ermöglicht.

## **Busverbindungen:**

**Regionale Buslinien:** Mehrere Buslinien verbinden Deutsch-Wagram mit umliegenden Gemeinden und bieten Anbindungen an das Wiener Verkehrsnetz.

**Linie 420:** Diese Linie fährt von Deutsch-Wagram über Strasshof an der Nordbahn nach Gänserndorf.

## **Auto:**

**Straßenanbindung:** Deutsch-Wagram ist über die B8 und die S1 gut an das Straßennetz angebunden, was eine zügige Verbindung nach Wien und in das Marchfeld ermöglicht.

**Fahrzeit nach Wien:** Je nach Verkehrslage beträgt die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien etwa 12 Minuten.

## **Besonderheiten:**

- **Freizeit und Erholung:** Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege entlang des Marchfeldkanals, Sportvereine und das Schulsportgelände.
- **Kulturelle Angebote:** Deutsch-Wagram verfügt über ein reges Kulturleben mit Veranstaltungen, Museen wie dem Napoleon- und Stadtmuseum sowie dem Eisenbahnmuseum.
- **Gesundheit und Wellness:** Ein vielfältiges Angebot an Yoga- und Fitnessstudios, wie beispielsweise theBasics.fit: AERIAL & YOGA, bietet Möglichkeiten zur körperlichen Betätigung und Entspannung.

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.