

**Neuwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon und
Top-Anbindung | Nähe Bahnhof Deutsch-Wagram,
Gasthaus Marchfelderhof**



Objektnummer: 5354

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,61 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	239.900,00 €
Betriebskosten:	136,48 €
USt.:	13,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5









W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese hervorragend ausgestattete Neubauwohnung überzeugt mit modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und einer Atmosphäre zum Wohlfühlen. Der neuwertige Zustand, hochwertige Materialien und ein großzügiger Balkon schaffen ein Wohnambiente, das sowohl funktional als auch stilvoll ist. Hier wohnen Sie zentral und bestens angebunden – ideal für alle, die kurze Wege und eine hervorragende Infrastruktur zu schätzen wissen.

Key Facts

- **Ca. 64,77 m² Wohnnutzfläche**
- **3 Zimmer**
- **Wohnküche**
- **Balkon (überdacht)**
- **Neubau**
- **Aufteilung:**
 - **Vorzimmer**
 - **Abstellraum**
 - **Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Waschmaschinenanschluss**
 - **separates WC**
 - **2 Schlafzimmer**
 - **1 Wohnzimmer**
 - **Balkon**

Ausstattung:

- **Parkettboden**
- **Fußbodenheizung**

- **Fernwärme**
- **Dreifachverglaste Fenster**
- **Elektrische Raffstores**
- **Insektengitter**
- **Fahrradabstellraum**
- **Keller**
- **Kinderspielplatz mit Sandkiste**

Lage & Infrastruktur

Verkehrsanbindung

- **Bahnhof Deutsch-Wagram ca. 1 Gehminute entfernt**

Einkaufsmöglichkeiten

- **Billa Plus, Hofer und McDonald's ca. 12 Gehminuten bzw. 2 Autominuten entfernt**

Freizeit & Unterhaltung

- **CityCine Stadtkino ca. 9 Gehminuten entfernt**
- **Gasthaus Marchfelderhof ca. 5 Gehminuten entfernt**

Gesundheit & Dienstleistungen

- **Engel-Apotheke ca. 10 Gehminuten entfernt**
- **Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf ca. 9 Gehminuten entfernt**

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: € 239.900 + € 10.000 Ablöse + 2 × Garagenstellplätze je € 20.000

Betriebskosten: ca. € 202,22 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: b.varughese@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <6.000m

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