

**Günstige Starterwohnung mit Potenzial: 2 Zimmer |  
zentrale Lage | 5 Fahrminuten von A23 entfernt**



**Objektnummer: 5453**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,32 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	49,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	119.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	103,68 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	192,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



KI-bearbeitet (Beispielbild)



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet









## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger, zentraler Lage von Deutsch-Wagram bietet die perfekte Grundlage für alle, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Im Rahmen einer Verlassenschaft gelangt die Liegenschaft zu einem attraktiven Kaufpreis auf den Markt und richtet sich insbesondere an Käufer, die bereit sind, notwendige Modernisierungsarbeiten durchzuführen und das Entwicklungspotenzial auszuschöpfen.

### Keyfacts

- Ca. **49,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- Praktische Raumaufteilung mit:
  - Vorzimmer
  - Wohnzimmer
  - Schlafzimmer
  - Separater Küche
  - Badezimmer
  - Separatem WC

- **Sanierungsbedarf vorhanden**, insbesondere bei:
  - Bad
  - WC
  - Heizsystem (derzeit elektrische Radiatoren)
  
- **Gasanschluss im Haus vorhanden**
  
- Küche in funktionalem Zustand
  
- Auf Wunsch können **optische Renovierungsarbeiten** (z. B. Verspachteln und Ausmalen) von der Verkäuferseite übernommen werden
  
- Bodenbeläge: Laminat in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen
  
- Mehrfachverglaste **Kunststoff-Schallschutzfenster**; Außenrollos im Wohn- und Schlafzimmer sowie in der Küche vorhanden
  
- Übergabe nach Vereinbarung bis auf Küche, Bad, WC weitgehend geräumt; einige funktionsfähige Möbelstücke verbleiben in der Wohnung.
  
- Großzügiges, trockenes **Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup>** inkludiert
  
- Allgemeine **Waschküche** sowie **Fahrradabstellraum/Kinderwagenraum** im Haus vorhanden.

- Gepflegter, begrünter Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Ausreichend Parkmöglichkeiten unmittelbar vor dem Gebäude

## Fazit

Eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger, die den Wert einer Immobilie durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen steigern möchten. Darüber hinaus eignet sich die Wohnung perfekt als Starter-, Pendler,- oder Dienstwohnung. Die Größe von knapp 50m<sup>2</sup> bietet ideal Platz für einen Single- oder Pärchenhaushalt. Die Immobilie verfügt über eine funktionale Raumaufteilung, praktische Allgemeinflächen und eine solide Basis mit viel Entwicklungspotenzial zu einem attraktiven Kaufpreis in zentraler Lage von Deutsch-Wagram.

**Info:** Bei einigen Bildern wurde künstliche Intelligenz genutzt, um die Wohnung in leergeräumtem Zustand zu präsentieren.

## ? 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: EUR 119.900**

**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:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap