

## **Wohnraum nahe Wien: 2 Zimmer mit Loggia**



**Objektnummer: 6211/275**

**Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Hauptstraße                      |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2232 Deutsch-Wagram              |
| Baujahr:                      | 2019                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 63,51 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Kaufpreis:                    | 299.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 195,63 €                         |
| USt.:                         | 22,04 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Kolarik**

JuNi Immobilien GmbH  
Apostelgasse 2-14/8/1  
1030 Wien















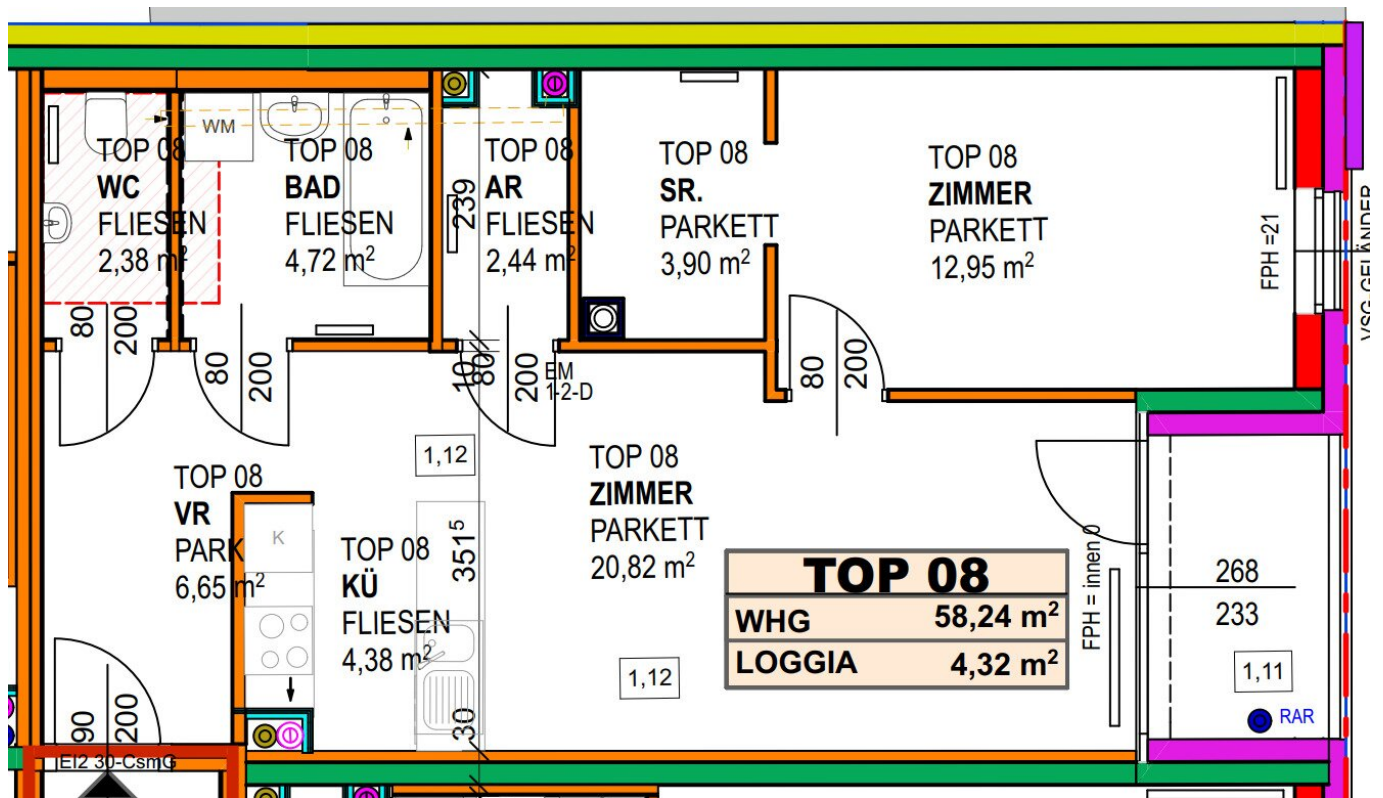














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2232 Deutsch-Wagram, Niederösterreich! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Wohnhauses und bietet auf 63,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Ein besonderes Highlight ist die gemütliche Loggia, die Ihnen zusätzlichen Freiraum im Freien bietet und zum Verweilen einlädt. Der vorhandene Personenaufzug sorgt für bequemen Zugang zur Wohnung, besonders praktisch im Alltag.

Die Lage dieser Wohnung könnte kaum besser sein: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in Wien oder andere Regionen gelangen. Darüber hinaus sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Ärzte, Apotheke und Klinik garantieren eine optimale medizinische Versorgung. Für Familien sind Kindergarten und Schule praktisch nebenan. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Diese Immobilie ist eine attraktive Investition in eine lebenswerte Zukunft. Egal, ob Sie die Wohnung selbst beziehen oder als Anlageobjekt nutzen möchten – hier finden Sie eine ideale Kombination aus Qualität, Komfort und Lage.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese gepflegte Wohnung in Deutsch-Wagram wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <250m

Universität <9.250m

Höhere Schule <9.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <500m

Post <1.250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <8.250m

Bahnhof <750m

Straßenbahn <8.250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap