

**Fantastische 2-Zimmer-Gartenwohnung! Erstbezug! 2
Wohnhäuser in Bestlage – (nur) noch 15 Wohnungen in
verschiedenen Größen frei! PROVISIONSFREI!**



Blick vom Garten in das Wohnzimmer (mit KI möbliert)

Objektnummer: 5660/7427

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,73 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	43,44 m ²
Heizwärmebedarf:	A++ 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	298.200,00 €
Provisionsangabe:	

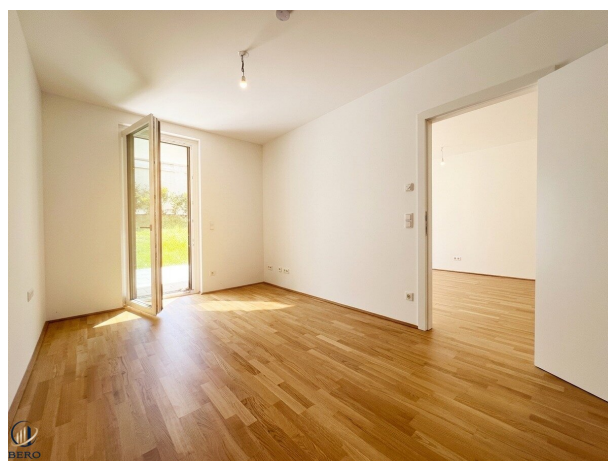
Provision bezahlt der Abgeber.

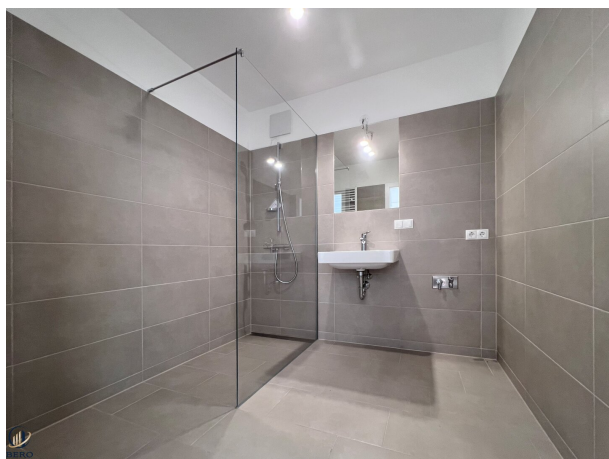
Ihr Ansprechpartner

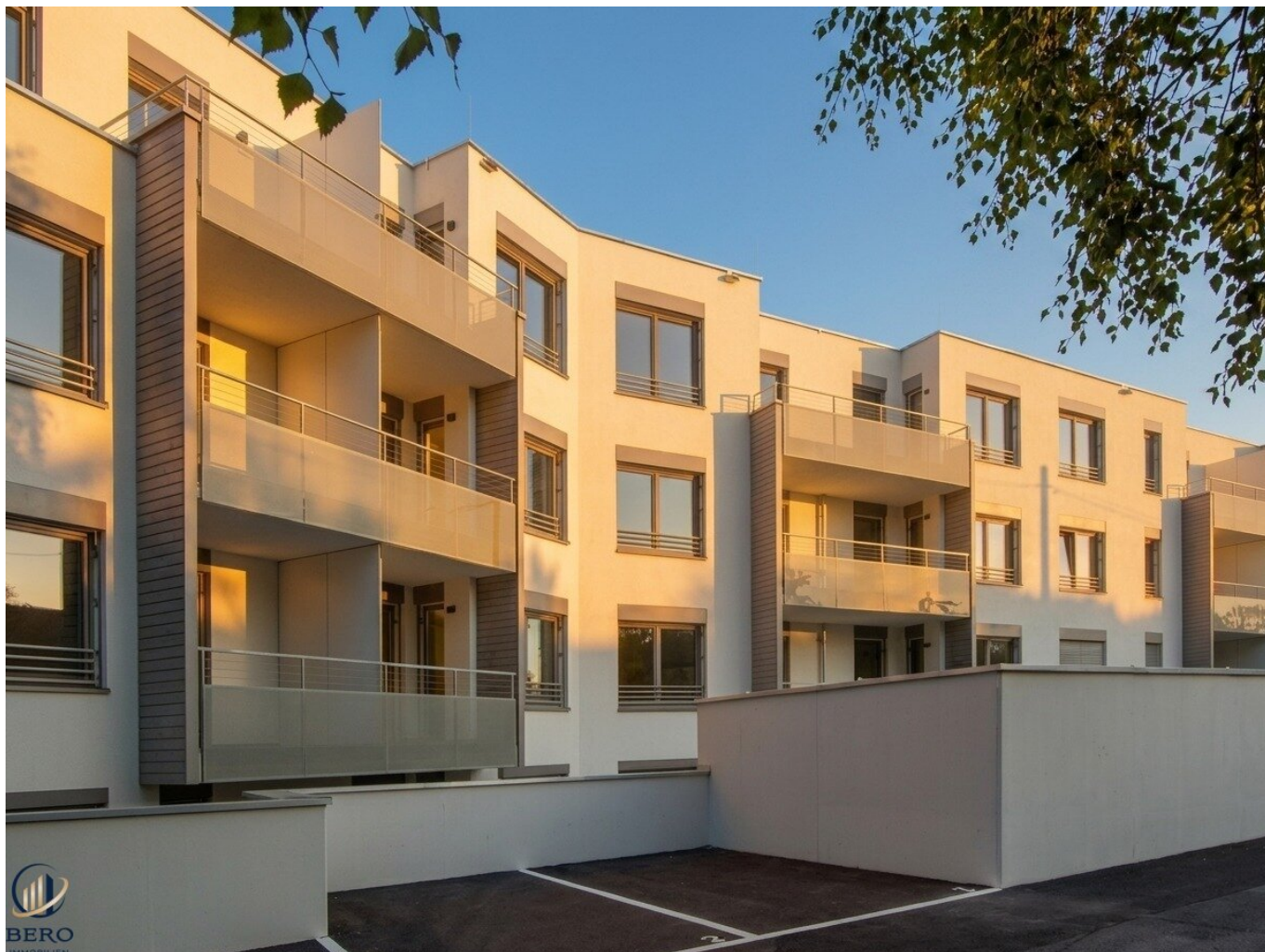


Immobilienmakler Thomas Kisch

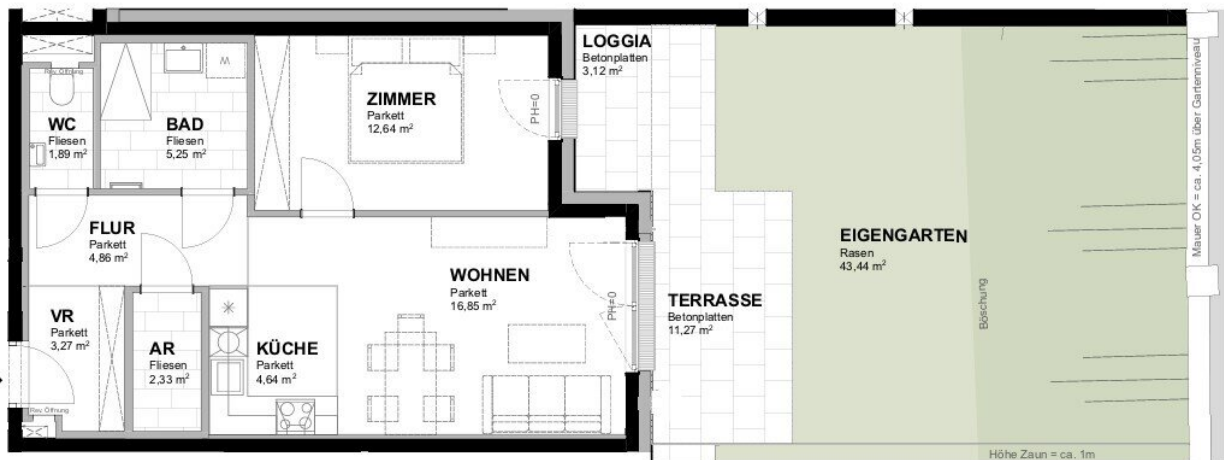
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstrasse 22 Top 2
1010 Wien







TOP 5



Objektbeschreibung

**Bahnhofstraße 58+60: Nur noch 15 (von 46) Wohnungen frei! PROVISIONSFREI!
(Provision bezahlt der Abgeber)**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Deutsch-Wagram, gegenüber vom Bahnhof. Hier genießen Sie einen wunderbaren Mix zwischen Landleben und der Stadtnähe zu Wien. Bei diesen neu errichteten Wohnungen wurde wirklich an alles gedacht, von der Raumaufteilung bis hin zum Komfort.

Hochwertig und schlüsselfertig ausgestattet: Auf einer Grundstücksfläche von knapp 3.900 m² wurden in unmittelbarer Bahnhofsnähe **zwei Wohnprojekte mit insgesamt 46 Eigentumswohnungen** und eine Arztpraxis mit einem separaten Eingang errichtet. Beide Wohnhäuser wurden anspruchsvoll entworfen und ausgeführt, von der Fassade bis zum Stiegenhaus, von der Raumaufteilung bis zum Fußboden. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Fakten im Überblick

- **2 Wohnhäuser** mit je 22 und 24 Eigentumswohnungen
- **ab sofort bezugsbereit**
- Wohnungsmix aus **2-, 3-, und 4 Zimmer**
- **großzügige Freiflächen** wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten
- **viele hofseitige Freiflächen mit südseitiger Ausrichtung**
- **hochqualitative Echtholzparkettböden**
- **Hochwertige Ausstattung**
- **Fußbodenheizung**

- elektrisch bedienbare **Raffstores bzw. Rollläden** im Erdgeschoss
- **Vorbereitung** für eine **Klimaanlage** im Dachgeschoss
- **hauseigene Garage** oder Carport
- barrierefreier Zugang
- **Home-Delivery-Space**
- **Vorbereitung für E-Ladestationen** möglich

Bahnhofstraße 58/Top 5 - Gartenwohnung im EG

Die hervorragend angelegte **2-Zimmer-Gartenwohnung im Erstbezug**, befindet sich im Erdgeschoss und ist durch die Südausrichtung wunderbar hell. Die Wohnfläche von 52 m² ist aufgeteilt in ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang auf die Terrasse über eine Doppelflügeltüre, ein Schlafzimmer, ebenfalls mit direktem Terrassenzugang, ein großzügiges Bad mit ebenerdiger Dusche, ein WC mit Waschbecken und einen Abstellraum.

Das Angebot kann durch einen PKW-Abstellplatz abgerundet werden, dieser bewegt sich preislich zwischen € 9.000,- bis € 18.000,- und ist im Kaufpreis nicht inkludiert.

Finanzierungsunterstützung

Um Sie hier bestmöglich zu unterstützen haben wir einige Finanzierungspartner an der Hand, mit denen wir schon sehr gute Erfahrungen gemacht haben. Wir legen unseren Kunden immer nahe, sich die Möglichkeit einer unabhängigen Finanzierungsberatung nicht entgehen zu lassen.

Diese Wohnungen sind noch zu haben:

Bahnhofstraße 58

- **Top 17** – 1. DG – Terrasse, Balkon – 3 Zimmer – 85,09 m² – **432.500,-**
- **Top 19** – 1. DG – Terrasse – 3 Zimmer – 74,20 m² – **428.700,-**
- **Top 22** – 1. DG – Terrasse – 2 Zimmer – 64,42 m² – **330.000,-**

Bahnhofstraße 60

- **Top 03** – EG – Garten, Terrasse, Loggia – 3 Zimmer – 78,86 m² – **432.900,-**
- **Top 04** – EG – Garten, Terrasse, Loggia – 3 Zimmer – 78,38 m² – **430.400,-**
- **Top 05** – EG – Garten, Terrasse, Loggia – 2 Zimmer – 51,73 m² – **298.200,-**
- **Top 07** – 1. OG – Loggia – 3 Zimmer – 63,46 m² – **298.700,-**
- **Top 13** – 2. OG – Loggia – 3 Zimmer – 75,86 m² – **393.600,-**
- **Top 14** – 2. OG – Loggia – 2 Zimmer – 63,46 m² – **330.100,-**
- **Top 16** – 2. OG – Loggia – 3 Zimmer – 78,86 m² – **415.500,-**
- **Top 17** – 2. OG – Loggia – 3 Zimmer – 78,55 m² – **414.000,-**
- **Top 19** – 2. OG – Loggia – 3 Zimmer – 70,03 m² – **349.800,-**

- **Top 20** – 1. DG – Balkon – 2 Zimmer – 59,55 m² – **336.300,-**
- **Top 23** – 1. DG – Balkon – 3 Zimmer – 79,43 m² – **448.200,-**
- **Top 24** – 1. DG – Balkon – 3 Zimmer – 78,64 m² – **443.900,-**

Weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben haben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Die auf den Fotos zu sehenden Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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.

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 <5.500m

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