Fantastische 3-Zimmer-Loggiawohnung! Erstbezug! 2 Wohnhäuser in Bestlage – (nur) noch 14 Wohnungen in verschiedenen Größen frei! PROVISIONSFREI!



Loggia (mit KI möbliert)

Objektnummer: 5660/7906

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,86 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A++ 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	415.500,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Uwe Fallmann

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

T +43 1 9978064
H +43 664 230 73 73

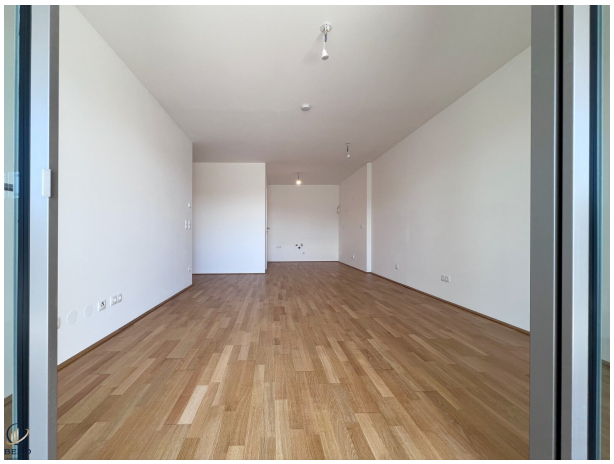
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























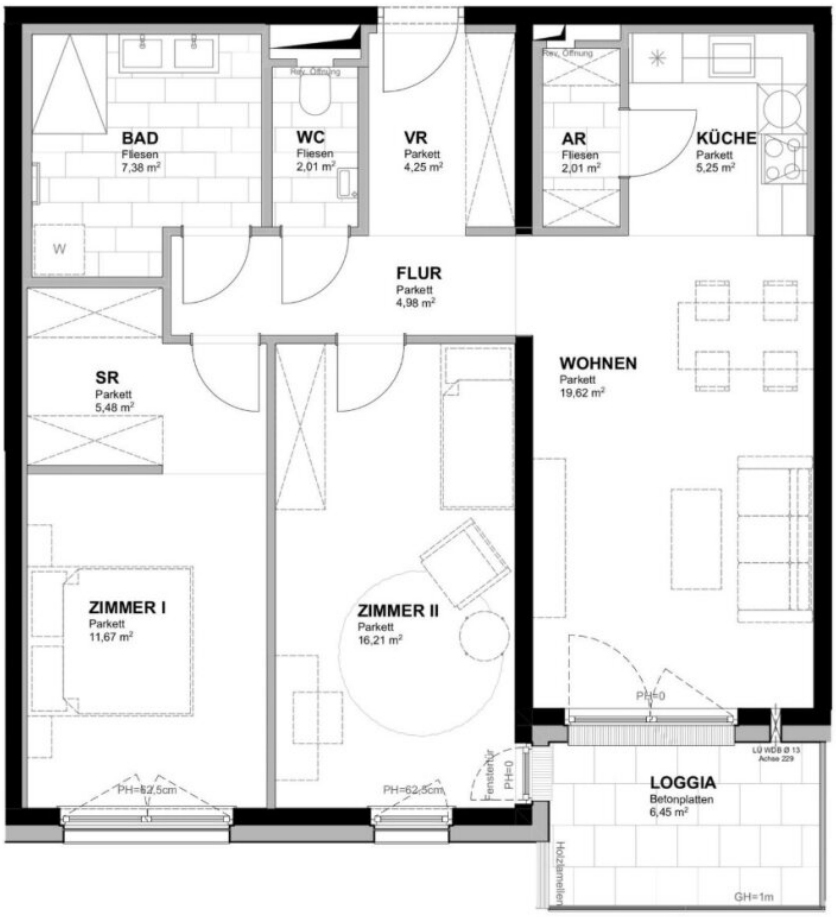








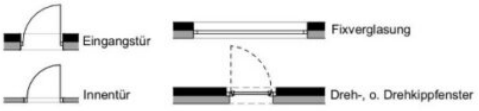
TOP 16







Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag . Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern . Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Boden nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



BERG
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Bahnhofstraße 58+60: Nur noch 14 (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 60/Top 16: 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, 3. Liftstock (DG)

Diese **Wohnung** überzeugt mit ihrem **hervorragendem Grundriss** und der tiefen Loggia**, die vom Wohnzimmer aus begehbar ist**. **Das größere Schlafzimmer** verfügt über einen **begehbaren Schrankraum.** Das zweite Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Ausgang auf die Loggia. Ergänzt wird die Wohnfläche mit **einem geräumigen Badezimmer, einem separaten WC** und **einem Abstellraum.** Die Immobilie ist mit einer **Wohnraumlüftung** ausgestattet, für den Sommer wurde **eine Klimaanlagen-Vorbereitung** verbaut.

Ein **PKW-Abstellplatz** kann ebenfalls erworben 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 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
Universität <10.000m
Höhere Schule <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