

**Helle 2-Zimmerwohnung zentral in Deutsch-Wagram: |
Neubau | Südöstliche Loggia mit Weitblick | Stellplatz |
Sehr guter Zustand & Sofort bezugsbereit**



Objektnummer: 5599

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,12 m ²
Nutzfläche:	60,09 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	199.990,00 €
Betriebskosten:	159,53 €
USt.:	15,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Radetzky, MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

ALEXANDER RADEZKY, MA

 **+43 680 24 60 986**

 **a.radezky@w7.immo**



WOLKE 7 IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen ausgezeichneten Erhaltungszustand. Die großzügigen Fensterflächen sowie die südöstliche Ausrichtung sorgen bereits in den Morgenstunden für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia mit herrlichem Weitblick über die Dächer von Deutsch-Wagram. Dank der erhöhten Lage im 3. Obergeschoss genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und können entspannte Stunden im Freien verbringen. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten, bezugsfertigen Zustand und eignet sich sowohl für Singles und Paare als auch als Dienstwohnung oder attraktive Anlegerimmobilie.

Keyfacts

- Ca. 55,12 m² Wohnfläche
- 3. Obergeschoss (ohne Lift)
- Helle Wohnräume durch große Fensterflächen und südöstliche Ausrichtung
- Großzügige Loggia (ca. 4,97m²) mit schönem Weitblick und hoher Privatsphäre
- Bezugsfertiger, sehr gepflegter Zustand
- Neue Sicherheitstüre (ca. 2 Jahre alt)
- Echtholzparkett in den Wohnräumen (vor einigen Jahren fachgerecht aufbereitet)
- Hochwertige Fliesen in Badezimmer und WC
- Küche inklusive Elektrogeräte

- Durchdachte Raumaufteilung:
 - Vorzimmer
 - großzügige Wohnküche
 - Schlafzimmer
 - Badezimmer
 - separates WC
 - Loggia
- Eigener PKW-Stellplatz im Innenhof
- Trockenes Kellerabteil im Kaufpreis inkludiert
- Fahrradraum sowie separater Motorrad-Abstellraum vorhanden
- Zusätzliche Gemeinschaftsbalkone auf jeder Etage
- Gepflegtes Wohnhaus

Fazit

Diese gepflegte Eigentumswohnung vereint Helligkeit, eine praktische Raumaufteilung und

eine attraktive Freifläche zu einem stimmigen Gesamtpaket. Ob zur Eigennutzung oder als langfristige Kapitalanlage – hier erwartet Sie eine sofort bezugsbereite Immobilie mit angenehmem Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

? 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 199.990 FIXPREIS

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

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 <500m

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 <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap