# PREISREDUZIERT - Großzügiges Baugrundstück 910m² in Deutsch-Wagram – Ihr Traum vom Eigenheim!



Front

**Objektnummer: 6547/4439**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2232 Deutsch-Wagram |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **USt.:** | 1,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 660 406 36 67

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







# Objektbeschreibung

**Die Kurzinformation für eilige Leser**

- Baugrund Eigenheim
- **Grundstücksfläche rund 910 m²**
- **Flächenwidmung:** Bauland-Wohngebiet
- **Bebauung:** offen, gekuppelte Bauweise, 30% Bebaubarkeit
- **Bauklasse:** 6,5 m
- **Maße gerundet:** 19m x 46m
- Altbestand vorhanden

**Videobesichtigung:**

**Die ausführliche Beschreibung:**

**Besagtes Grundstück liegt in ruhiger Wohnlage** in Deutsch Wagram.

Es besticht durch die Naturnähe sowie die Nähe zum Bahnhof Helmahof sowie Bahnhof Deutsch Wagram.

**Infrastruktur:**

**Bildungseinrichtungen:**

- **Kindergärten:** Mehrere Kindergärten in Deutsch-Wagram bieten wohnortnahe Betreuung für Kinder im Vorschulalter.

- **Schulen:** Die Stadt verfügt über eine Volksschule, eine Mittelschule und ein Bundesoberstufenrealgymnasium (BORG) mit verschiedenen Schwerpunktprogrammen.

- **Musikschule:** Die lokale Musikschule bietet ein breites Spektrum an musikalischer Ausbildung für Kinder und Erwachsene.

**Gesundheitsversorgung:**

- **Ärzte:** Allgemeinmediziner und Fachärzte sind in Deutsch-Wagram ansässig und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.

- **Apotheken:** Mehrere Apotheken, wie die Adler Apotheke, befinden sich in der Nähe und sind leicht erreichbar.

- **Krankenhäuser:** Das Landesklinikum Korneuburg und das Donauspital Wien sind in etwa 20 bis 30 Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten umfassende medizinische Dienstleistungen.

**Einkaufsmöglichkeiten:**

- **Supermärkte:** Deutsch-Wagram beherbergt mehrere Supermärkte wie Billa, Spar und Hofer, die den täglichen Bedarf decken.

- **Lokale Geschäfte:** Zahlreiche Bäckereien, Fleischereien und Fachgeschäfte bieten regionale Produkte und Dienstleistungen an.

- **Shopping:** Das nahegelegene G3 Shopping Resort Gerasdorf ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Geschäften und Gastronomie.

**Bahnverbindungen:**

- **Bahnhof Deutsch-Wagram:** Dieser Bahnhof liegt an der Nordbahnstrecke und wird von der S-Bahn-Linie S1 sowie von Regionalzügen bedient.

    - **S1 (Schnellbahn):** Die S1 verbindet Deutsch-Wagram mit Wien und Gänserndorf. Die Züge verkehren in regelmäßigen Abständen, insbesondere

während der Hauptverkehrszeiten. (aktuell wird umgebaut)

- **Regionalzüge:** Zusätzlich zur S-Bahn halten in Deutsch-Wagram Regionalzüge, die Verbindungen nach Wien und in Richtung B?eclav in Tschechien anbieten.

- **U-Bahn-Anschluss:** Über die Schnellbahn S1 ist die U1-Station Wien Leopoldau in kurzer Zeit erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz ermöglicht.

**Busverbindungen:**

- **Regionale Buslinien:** Mehrere Buslinien verbinden Deutsch-Wagram mit umliegenden Gemeinden und bieten Anbindungen an das Wiener Verkehrsnetz.

    - **Linie 420:** Diese Linie fährt von Deutsch-Wagram über Strasshof an der Nordbahn nach Gänserndorf.

**Auto:**

- **Straßenanbindung:** Deutsch-Wagram ist über die B8 und die S1 gut an das Straßennetz angebunden, was eine zügige Verbindung nach Wien und in das Marchfeld ermöglicht.

- **Fahrzeit nach Wien:** Je nach Verkehrslage beträgt die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien etwa 12 Minuten.

**Besonderheiten:**

- **Freizeit und Erholung:** Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege entlang des Marchfeldkanals, Sportvereine und das Schulsportgelände.

- **Kulturelle Angebote:** Deutsch-Wagram verfügt über ein reges Kulturleben mit Veranstaltungen, Museen wie dem Napoleon- und Stadtmuseum sowie dem Eisenbahnmuseum.

- **Gesundheit und Wellness:** Ein vielfältiges Angebot an Yoga- und Fitnessstudios, wie beispielsweise theBasics.fit: AERIAL & YOGA, bietet Möglichkeiten zur körperlichen

Betätigung und Entspannung.

Diese Liegenschaft bietet eine attraktive Kombination aus guter Infrastruktur, ruhiger Wohnlage und Nähe zu wichtigen Verkehrsverbindungen, ideal für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber.

**Wichtig:**

**SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <500m
Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m
U-Bahn <9.500m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap