Moderne Drei-Zimmer Wohnung | Zwei Bäder | 17 m² Balkon | Garagenstellplatz



Objektnummer: 6013/1495

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,19 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,94 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	348.000,00 €
Betriebskosten:	229,24 €
USt.:	22,92 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

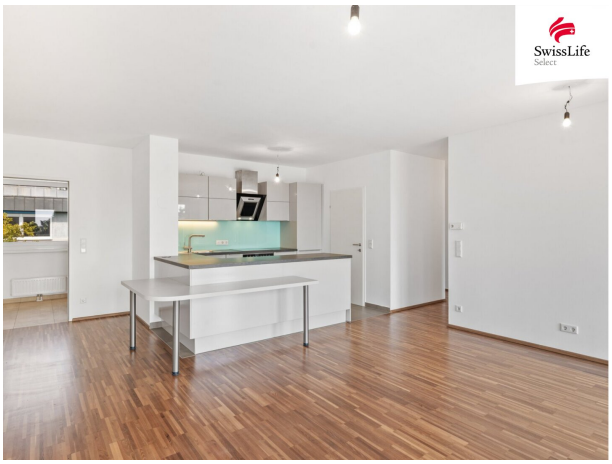


Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG



















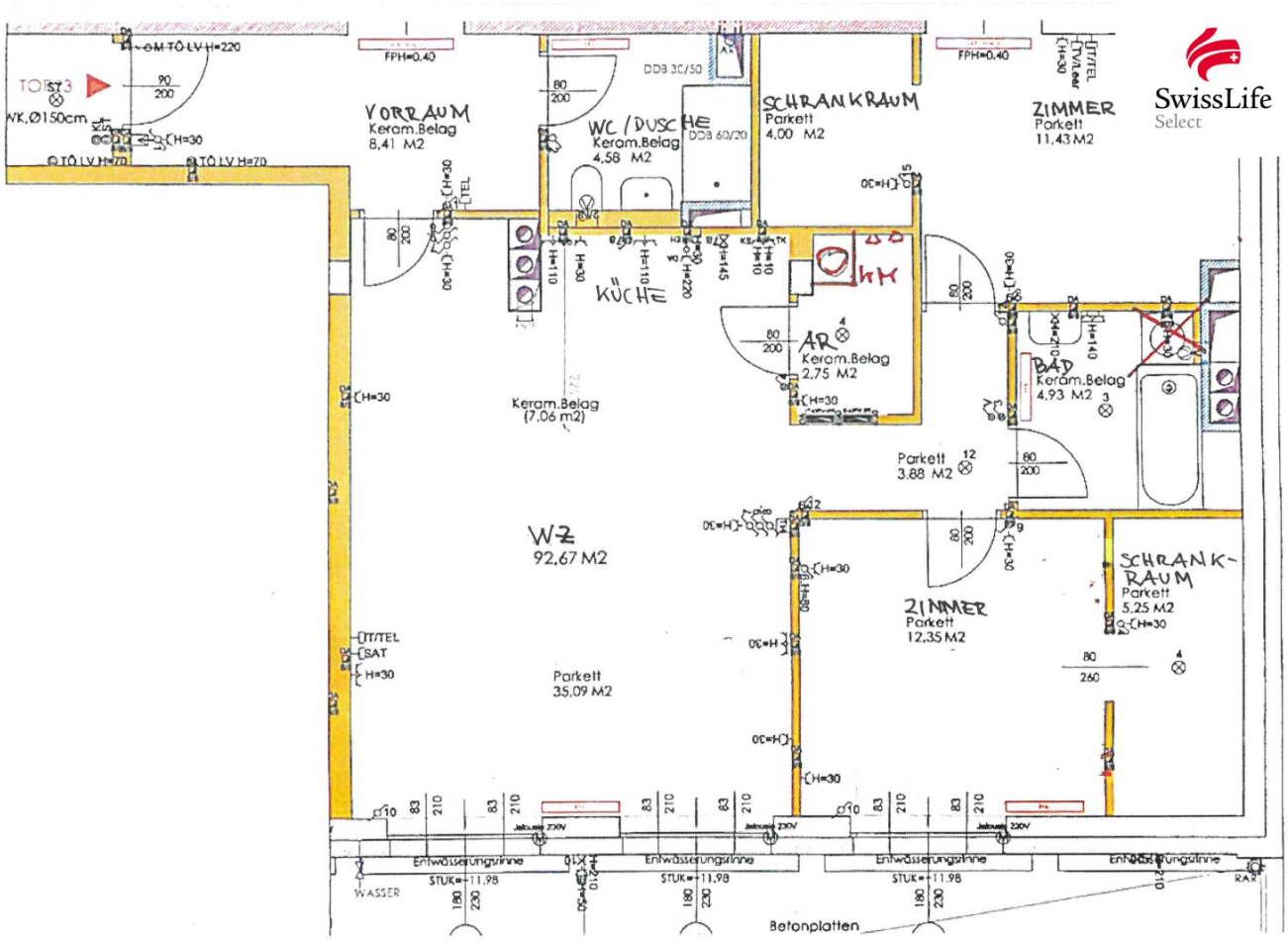






Ansprechpartner
Belinda Pöll

belinda.poell@swisslife-select.at
+43 676 3207623


VORRAUM
Keram.Belag
8,41 M2
WC / DUSCHE
Keram.Belag
4,58 M2
SCHRANKRAUM
Parkett
4,00 M2
ZIMMER
Parkett
11,43 M2
KÜCHE
AR
Keram.Belag
2,75 M2
BAD
Keram.Belag
4,93 M2
Keram.Belag
(7,06 m2)
Parkett
3,88 M2
WZ
92,67 M2
ZIMMER
Parkett
12,35 M2
SCHRANK-
RAUM
Parkett
5,25 M2
Parkett
35,09 M2
TOR 3
WK, Ø150cm
FPH=0.40
DDB 30/50
DDB 60/20
TT/TEL
SAT
WASSER
Entwässerungsrinne
Betonplatten

Objektbeschreibung

Ankommen. Wohlfühlen. Zuhause sein.

Diese attraktive Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnhausanlage, die im Jahr 2015 errichtet wurde.

Die im dritten Liftstock und somit obersten Geschoss gelegene Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 93 m² sowie einem ca. 17 m² großen Balkon, der den Wohnbereich ideal ergänzt.

Die Wohnung bietet eine schöne Raumaufteilung für Paare, Familien oder all jene, die Wert auf großzügiges und funktionales Wohnen legen.

Wohn-Essbereich mit offener Küche | ca. 35 m²

Der großzügige Wohn- und Essraum bildet den zentralen Bereich der Wohnung. Die offene, U-förmig angelegte Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und schafft eine moderne Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen.

Balkon | ca. 17 m²

Der großzügige Balkon ist südwestseitig ausgerichtet und direkt vom Wohnbereich aus begehbar.

Abstellraum neben der Küche

Der direkt an die Küche angrenzende Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Zwei Zimmer mit Schrankraum | ca. 17 m² | ca. 15 m²

Die restliche Wohnfläche verteilt sich auf zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Jedes davon hat einen Schrankraum und es ist hier ausreichend Platz für individuelle Lebensgestaltung.

Zwei Badezimmer für zusätzlichen Komfort

Eines ist mit einer Badewanne und Waschbecken ausgestattet, das zweite mit einer Dusche,

Waschbecken sowie einer Toilette.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 21

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional - zusätzlich zum Kaufpreis - um € 16.000 erworben werden.

Ausstattung

Elektrische Außenjalousien an sämtlichen Fenstern

Ein Kellerabteil (Nr. 01) ist der Wohnung zugeordnet

Beheizung mittels Fernwärme

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Wohnlage in Deutsch-Wagram.

Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Deutsch-Wagram bietet eine schnelle Zugverbindung nach Wien. Auch mit dem Auto ist die Stadt über die nahegelegenen Verkehrsverbindungen in kurzer Zeit erreichbar.

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein

Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website https://www.swisslife-select.at/immobilien, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

BARGELD FÜR SIE: Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

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 <500m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <6.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m

Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <8.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap