

**Traumhafte Gartenwohnung in Deutsch-Wagram -
Erstbezug in Top-Lage, 2 KFZ Garagenplätze - PROVISION
BEZAHLT DER ABGEBER**



Garten

Objektnummer: 7171

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	42,13 m ²
Keller:	2,18 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	448.700,00 €
Kaufpreis / m²:	5.174,72 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

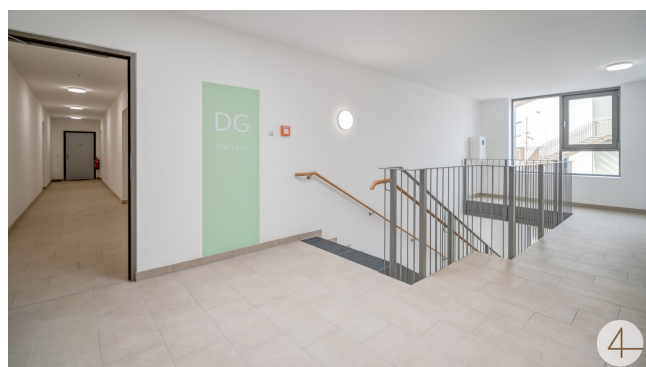
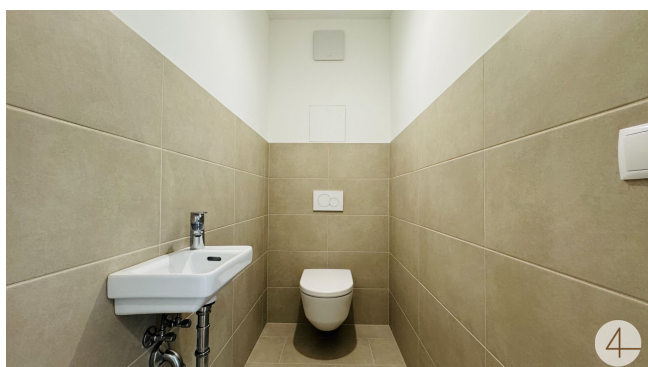


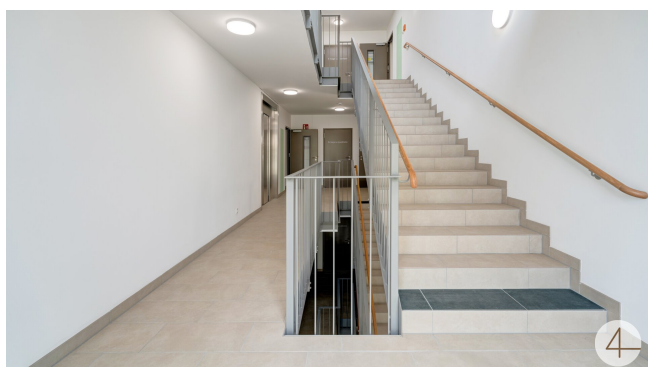
Markus Dassler

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf







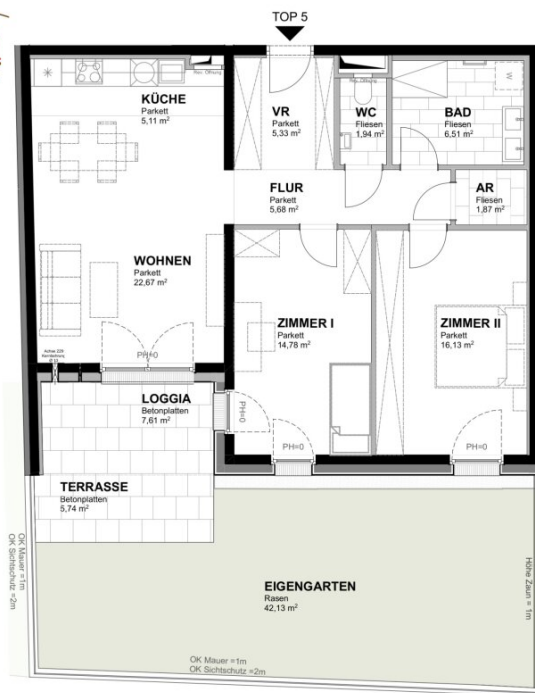






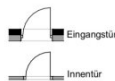






0 1 2 3 4 5 m

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Die 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 Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Stand 24.05.2023

**Raiffeisen
WohnBau**



**BAHNHOFSTRASSE 58
2232 DEUTSCH-WAGRAM**

TOP 5
OG1
3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca.	80,02 m²
Balkon / Terrasse ca.	5,74 m²
Loggia ca.	7,61 m²
Garten ca.	42,13 m²
Raumhöhe ca.	2,54 m



Übersichtsplan
1.Obergeschoss



Übersichtsschnitt

MJM KIRCHENPLATZ 3 | 2020 HOLLABRUNN
TEL: +43 2952 3945

KOLONITZGASSE 2A | 1030 WIEN
TEL: +43 1 3170112

ARCHITEKTEN WIENER STRASSE 57/40 | 2100 KÖRNBRUNN
MAURER & PARTNER TEL: +43 2242 62148

WWW.MAUER-PARTNER.AT

ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER ZT GMBH

Objektbeschreibung

[Video zum Objekt](#)

Tolles Neubauprojekt unweit von Wien, in Deutsch Wagram

Wohnen im Weinviertel - Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Vorsorge

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Erstbezug**
- **PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER**
- **Preis für Anleger: € 396.220 (zuzüglich 20% Ust.)**
- **Wohnnutzfläche von rund 80 m²**
bestehend aus Vorraum, Flur, WC, Abstellraum, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche
- **Loggia und Terrasse mit rund 13 m²**
- **Gartenfläche rund 42,13 m²**
- **hochwertige und moderne Ausstattung**
- **außenliegender Sonnenschutz (elektrische Raffstore/Rollläden)**

- **Massivbauweise**
- **Kunststofffenster (3fach verglast)**
- **Fliesen in den Nassräumen, Fertigparkett in den Wohnräumen**
- **Glasfaseranbindung**
- **Niedrigenergiehaus**
- **Kabel / Satelliten-TV**
- **Abstellraum**
- **Kinderspielplatz**
- **Fahrradraum**
- **Personenaufzug**
- **Beheizung erfolgt über Fernwärme**
- **Gegensprechanlage**
- **2 Parkplätze im Kaufpreis inkludiert**

Verfügbar: nach Rücksprache

Hausverwaltung:

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH

FN 36233 i

Handelskai 94-96, 1. OG

1200 Wien

Treuhänder:

Frau Dr. Witt-Döring

1010 Wien, Rathausplatz 4

01 4272000

Konditionen: 1,5% vom Kaufpreis zzgl Ust und Barauslagen

Notarielle Beglaubigung kommt hinzu

Die ausführliche Beschreibung:

Diese Wohnung liegt in **ersten Obergeschoß dieses Neubauprojektes** und besticht durch den **großzügig konzipierten Grundriss** und der **tollen Lage**.

Im **Vorraum angekommen**, gelangen Sie **linkerhand** in das **WC** mit Handwaschbecken, **Bad** mit Dusche und Doppelwaschbecken sowie in den **Abstellraum**.

Rechterhand steht Ihnen die **Wohnküche** zur Verfügung, von welcher Sie weiters auf die **Terrasse** und in den **idyllischen Garten** gelangen.

Geradeaus stehen Ihnen ein **Schlafzimmer** sowie ein **Kinderzimmer** zur Verfügung, jeweils mit **Ausgang in den Garten**.

Die Bauweise und Ausstattung:

Dieses Neubauprojekt wurde in **Massivbauweise** errichtet und besticht durch die **hochwertige Ausstattung** und den **familienfreundlichen Wohnkonzepten**.

Hochwertiger **Echtholzparkett**, zukunftsorientierte, **umweltbewusste Fernwärme** sowie die Möglichkeit zur Vorbereitung der **E-Tankstelle** runden das Ganze ab.

Beheizung:

Die **Beheizung** erfolgt via Fernwärme, welche mittels Fußbodenheizung **für angenehmes Wohnklima sorgt**.

Betriebskosten:

Die **Betriebskosten** werden mit ca. **2,93€ / Nutzwert** vorgeschrieben, dies ist eine Schätzung der Hausverwaltung und kann sich bei der nächsten Vorschreibung 2025 ändern.

Verkehrsanbindungen:

Durch Deutsch Wagram verläuft die L13 Deutsch-Wagram (B8 Angerner Straße) - Bockfließ (L12 nach Gänserndorf).

Über die **B8 Angerner Straße** ist man **binnen ca. 10 Autominuten** an der **Anschlussstelle Süßenbrunn**, die wiederum auf die **S1 (Verlängerung der A23)** führt.

Der **Bahnhof Deutsch Wagram** befindet sich direkt **vor Ort**. Von dort aus fährt der **Zug regelmäßig nach Wien**.

Fahrtzeit nach **Wien Floridsdorf** ist etwa **17 Minuten**, nach **Wien Praterstern** **27 Minuten** und nach **Gänserndorf** etwa **10 Minuten**.

Zug R1: Wien Rennweg - Wien Handelskai - **Deutsch-Wagram Bahnhof** - Gänserndorf Bahnhof

Zug REX1: Wien Meidling - Wien Floridsdorf - **Deutsch Wagram Bahnhof** - Gänserndorf Bahnhof - Drösing - Bernhardstal - Bréclav

Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ob **Nahversorger** (Spar, Merkur, Bipa, uvm.), **Apotheke, Ärzte, Tierarzt, Schulen** oder **Kindergärten**, alles ist **fußläufig** in wenigen Minuten **erreichbar**.

Gewerbepark Stadlau ist rund **12 Autominuten** entfernt, **G3 Shopping Resort** ist in rund **13 Autominuten** zu erreichen.

FINANZIERUNGSHILFE WIRD GEBOTEN

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.