

**Traumhafte Dachgeschosswohnung in Deutsch-Wagram -
2 Terrassen, Erstbezug, 2 KFZ Garagenplätze - PROVISION
BEZAHLT DER ABGEBER**



Große Terrasse

Objektnummer: 7213

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	464.700,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

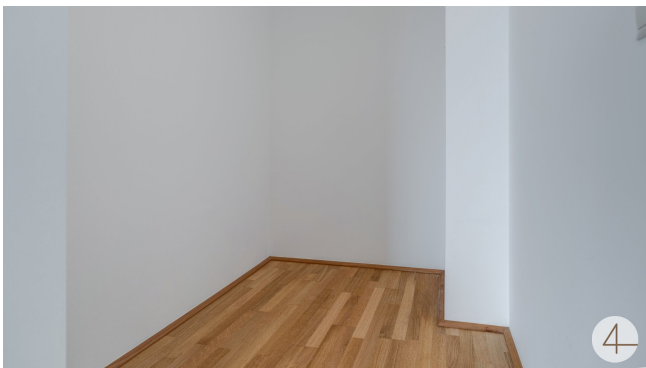
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772



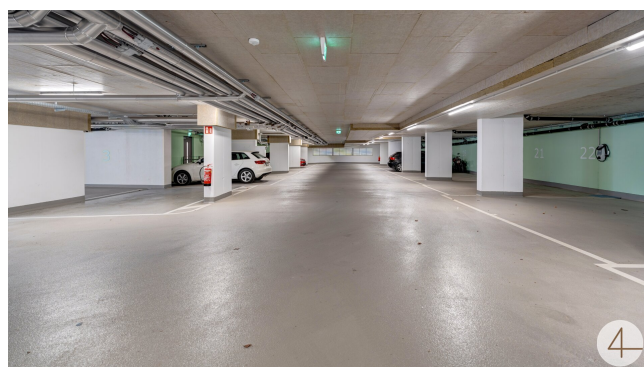
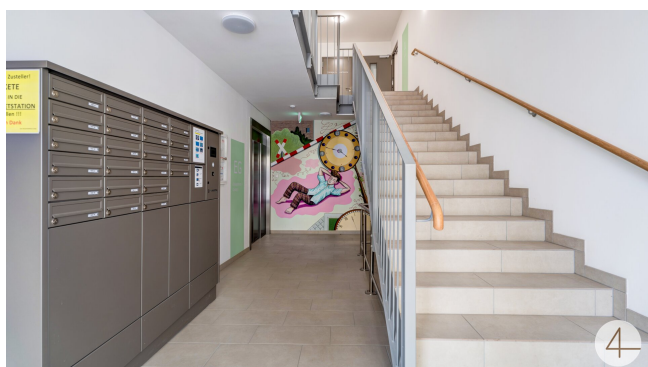


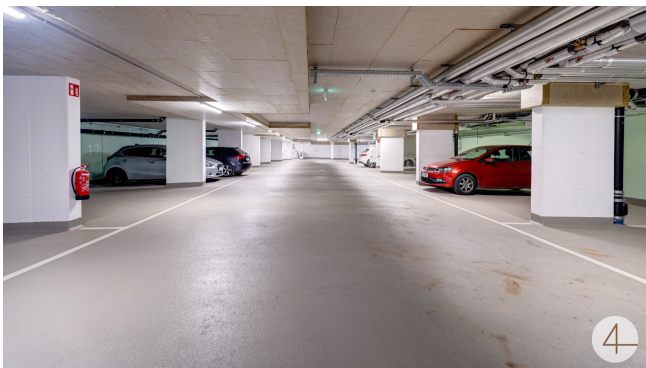
















Stand 24.05.2023

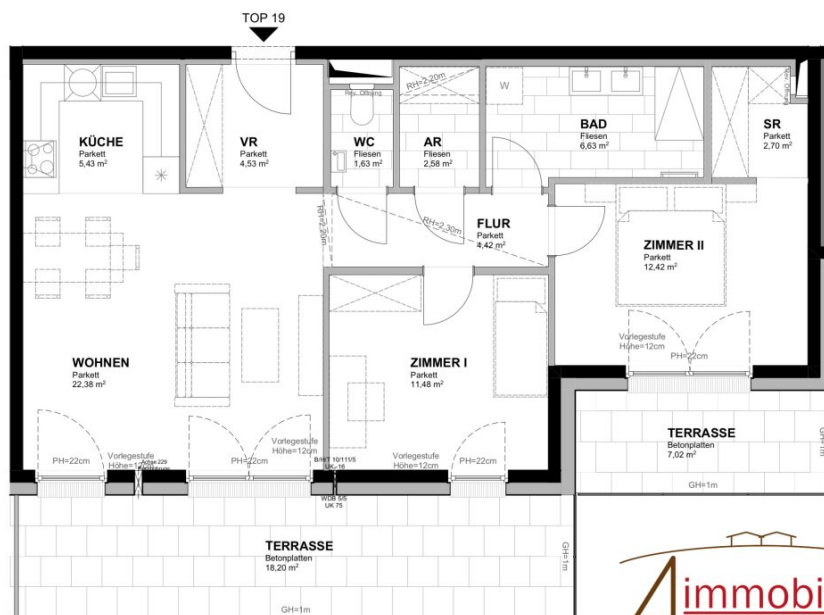
**Raiffeisen
WohnBau**



**BAHNHOFSTRASSE 58
2232 DEUTSCH-WAGRAM**

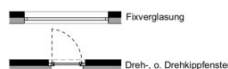
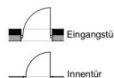
TOP 19
DG
3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca. 74,20 m²
Balkon / Terrasse ca. 25,22 m²
Raumhöhe ca. 2,54 m



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.



Übersichtsplan
Dachgeschoss



Übersichtsschnitt

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

ARCHITEKTEN WIENER STRASSE 58/59 | 2110 HORN
TEL: +43 1 3170112

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: € 414.220 (zuzüglich 20% Ust.)**
- **Wohnnutzfläche** von **rund 74,20m²**
bestehend aus Vorraum, Abstellraum, WC, Bad, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküche
- **zwei Terrassen** gesamt mit **rund 25,22 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 Garagenplätze im Preis inkludiert**
- **Klimaanlagenvorbereitung**

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 im **Dachgeschoss** dieses Neubauprojektes und besticht durch den großzügigkonzipierten Grundriss und der tollen Lage. Im Vorraum angekommen, gelangen Sie durch die Wohnküche in den Flur. Linkerhand finden Sie das WC mit Handwaschbecken getrennt davon das Bad mit Dusche und Doppelwaschbecken sowie den Abstellraum. Rechterhand stehen Ihnen ein Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer mit Schrankraum zur Verfügung, jeweils mit Ausgang auf die Terrasse.

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 - Br'eclav

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.