

**Exklusives Wohnen im Erstbezug! Eckwohnung mit  
eigenem Garten, 2 KFZ Abstellplätze - PROVISION  
BEZAHLT DER ABGEBER**



Garten

**Objektnummer: 7224**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2232 Deutsch-Wagram                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 38,68 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 388.600,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

Provision bezahlt der Abgeber.

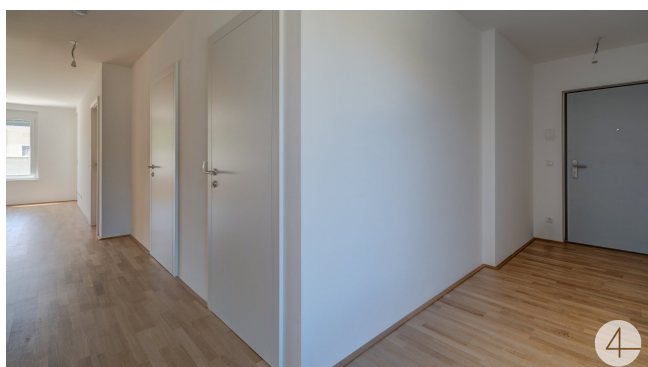
## Ihr Ansprechpartner

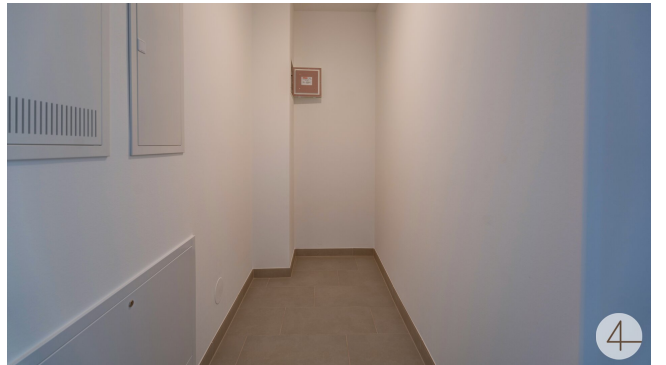


**Markus Dassler**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

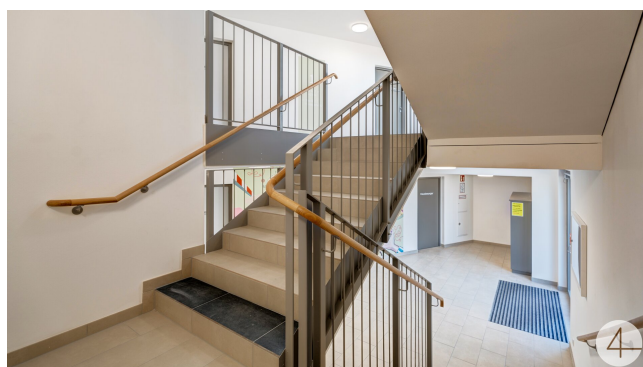


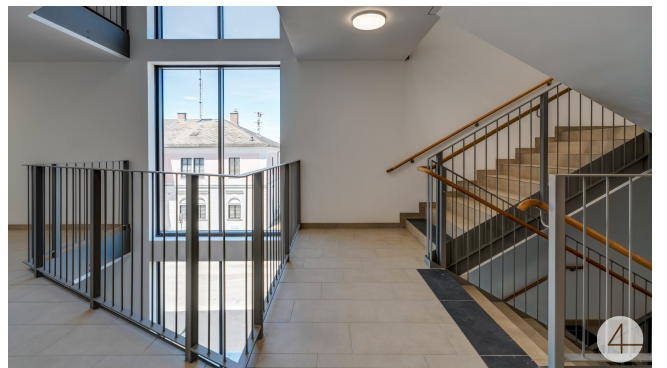
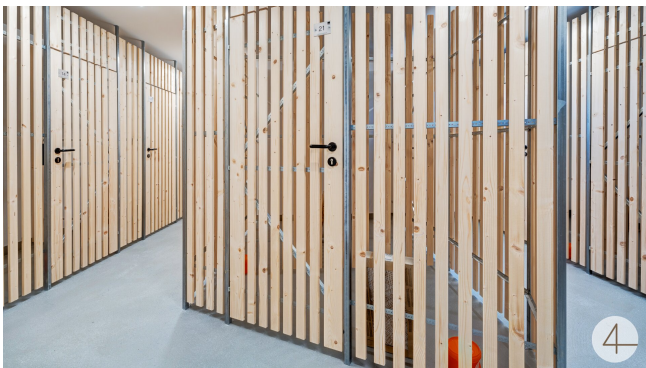




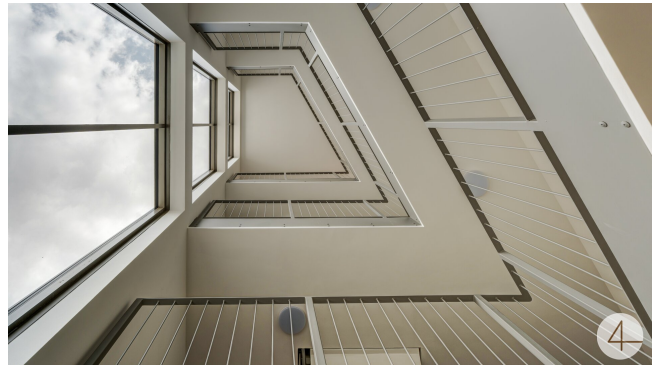


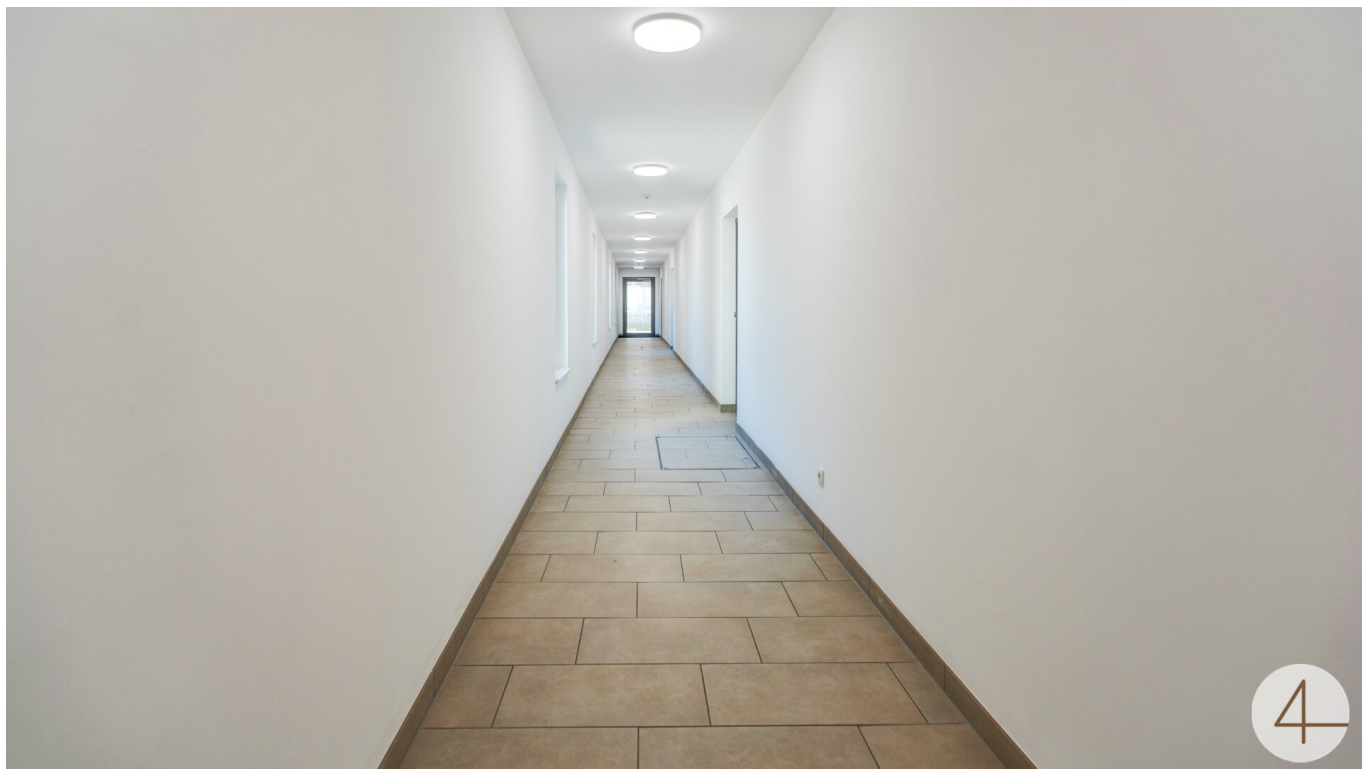












Stand 24.08.2023

**Raiffeisen  
WohnBau**



**BAHNHOFSTRASSE 60  
2232 DEUTSCH-WAGRAM**

**TOP 12**  
1.OG  
3-Zimmer Wohnung

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Wohnfläche ca. | 70,03 m <sup>2</sup> |
| Loggia ca.     | 4,95 m <sup>2</sup>  |
| Garten ca.     | 38,68 m <sup>2</sup> |
| Terrasse ca.   | 12,91 m <sup>2</sup> |
| Raumhöhe ca.   | 2,54 m               |

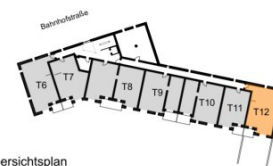
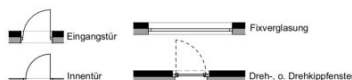


TOP 12



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 Pforten nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Übersichtsplan  
1. Obergeschoss



Übersichtsschnitt

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

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

**ARCHITEKTEN** WIENER STRASSE 5/VIAD 1 2100 HORN  
MAURER & PARTNER TEL: +43 2242 62149

**WWW.MAUER-PARTNER.AT**

ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER ZT GMBH



# Objektbeschreibung

**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: € 344.300 (zuzüglich 20% Ust.)**
- **Wohnfläche von rund 70,03 m<sup>2</sup>**  
**bestehend aus** Vorraum, Flur, WC, Bad, 2 Schlafzimmer, Abstellraum, Wohnküche.
- **Loggia / Terrasse mit rund 17,86 m<sup>2</sup>**
- **Gartenfläche rund 38,68 m<sup>2</sup>**
- **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 KFZ Abstellplätze 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 im ersten Obergeschoss **dieses Neubauprojektes** und besticht durch den **großzügig konzipierten Grundriss** und der **tollen Lage**.

Durch den Vorraum gelangen Sie in den Flur der sowohl in ein Schlafzimmer sowie in das Bad & der offene Wohnküche führt. Von der Wohnküche aus gelangen Sie in ein weiteres Schlafzimmer.

Eine separate Toilette & ein Abstellraum rundet das Angebot ab. Von der Wohnküche & einem Schlafzimmer gelangen Sie auf den eigenen Garten der Liegenschaft, für erholsame Tage.

**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.