

## **Top 15 | Gemütlich wohnen in grüner Lage – 106 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 1579**

**Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2232 Deutsch-Wagram              |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 105,70 m <sup>2</sup>            |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 3,70 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 545.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



### Julia Kolarik

JuNi Immobilien GmbH  
Apostelgasse 2-14/8/1  
1030 Wien

T 06607370504  
H +43 660 737 05 04

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



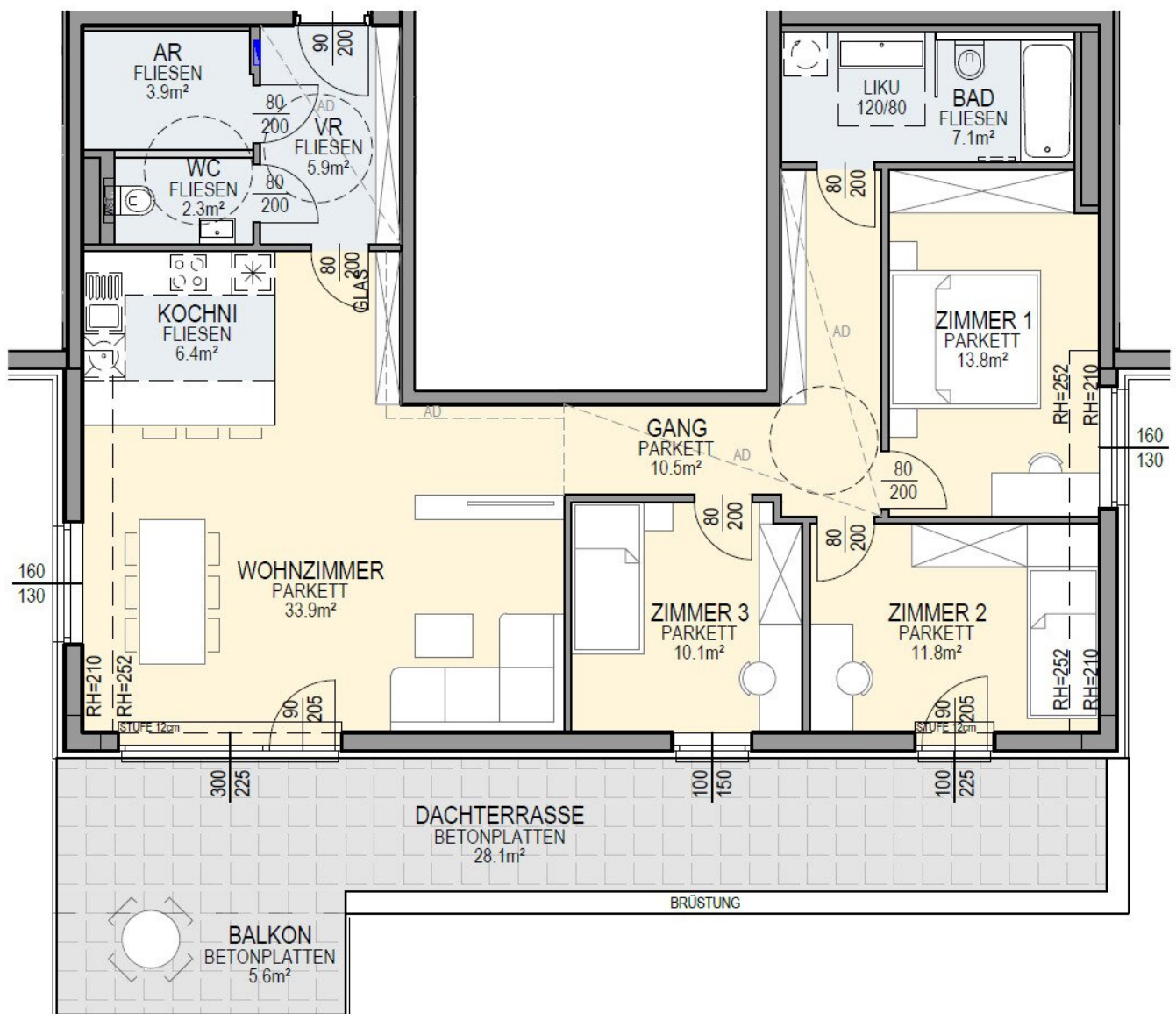


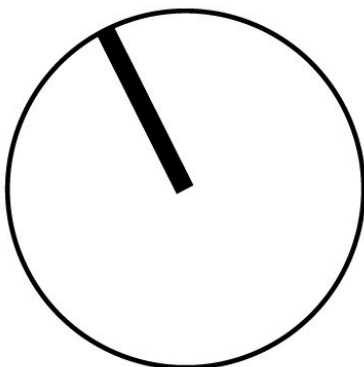
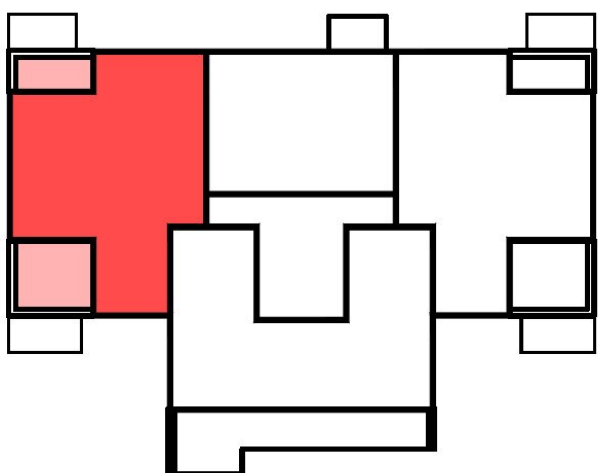


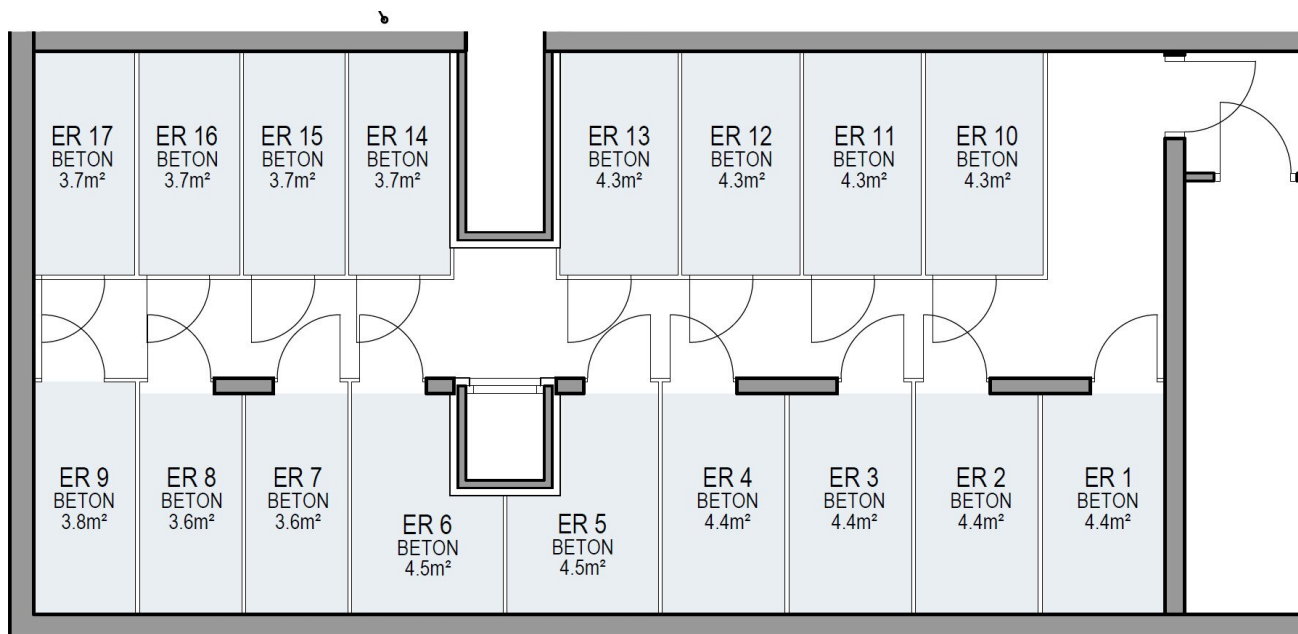


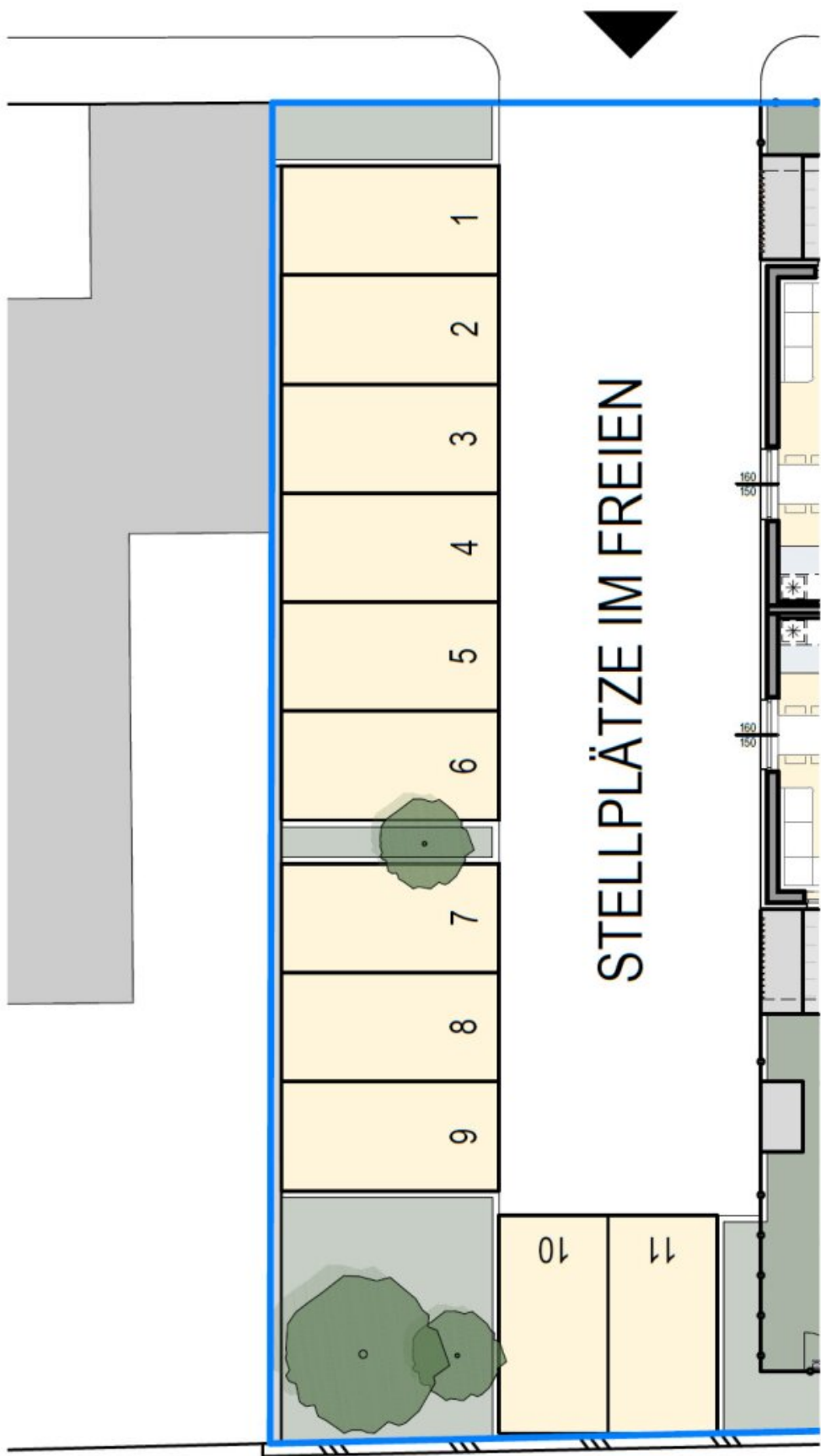


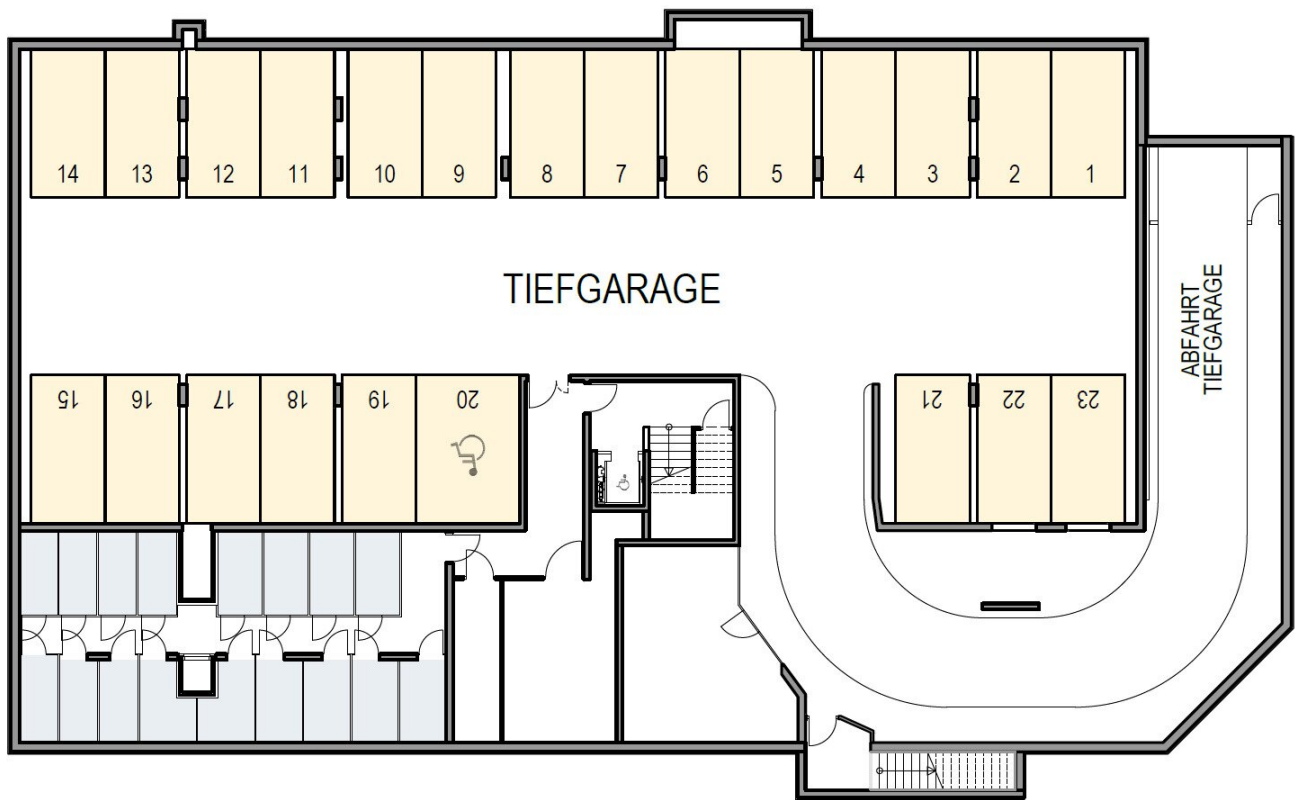












## Objektbeschreibung

In grüner, ruhiger Wohnlage – Grenzweg 11 –, dennoch nur fünf Fahradminuten vom Bahnhof entfernt, haben wir ein kleinteiliges Niedrigenergiewohnhaus mit siebzehn Eigentumswohnungen in den Größen von 54 bis 108 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche gebaut. Alle Wohnungen sind auch mit Steuervorteil als Vorsorgewohnungen zu haben. Da sowohl die Fußbodenheizung als auch die Wasseraufbereitung mit Wärmepumpe funktionieren, außerdem eine Photovoltaikanlage am Dach angebracht wurde und das Haus in Ziegelbauweise errichtet wurde, ist dieses Wohnhaus besonders ökologisch. Die Kunststoffenster sind mit Aluschalen versehen. Die ruhigen Farbtöne und zahlreiche Vor- und Rücksprünge der Fassade sowie Holzelemente aus wertiger Lärche sorgen für ein natürliches Erscheinungsbild. Im überdachten Eingangsbereich und auch in der Tiefgarage sind ausreichend Abstellplätze für Ihr Fahrrad vorhanden, damit Sie ganz umweltfreundlich Ihre Alltagswege zurücklegen können. Erholung am Feierabend finden Sie im nahen Wald mit Spazier- und Radwegen. Das hört sich doch nach hochwertiger Lebensqualität an! Was Top 15 zu Ihrem Zuhause macht?

[Open House | 11. April 2025 | 14 bis 17 Uhr | Herzlich willkommen!](#)

### Raumaufteilung und Ebene(n)

DG | ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche | ca. 28 m<sup>2</sup> Terrasse | ca. 6 m<sup>2</sup> Balkon | 4 Zimmer

- Wohnzimmer mit Kochnische, 3 Schlafzimmer, Vorraum, Abstellraum, Bad, getrenntes WC
- Kfz-Stellplatz und Fahrrad-Parker in Tiefgarage
- Einlagerungsraum im KG
- Kinderwagenabstellraum im EG
- Müllraum im EG
- Schlüsselfertig und provisionsfrei inklusive eines Kfz-Stellplatzes und eines Kellerabteils

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

U-Bahn <9.500m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap