NEUER KAUFPREIS-Traumhafte Gartenwohnung/ 3Zimmer/ Erstbezug

Wohnzimmer mit offener Küche

Objektnummer: 5660/7385

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	58,80 m²
Heizwärmebedarf:	A++ 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	422.600,00 €

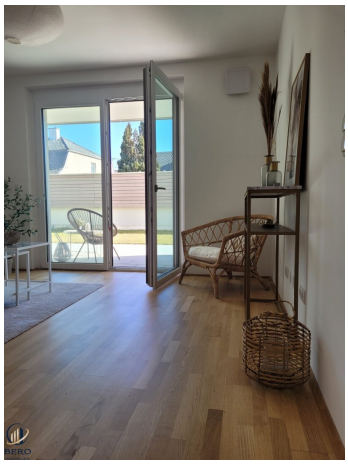
Ihr Ansprechpartner

Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

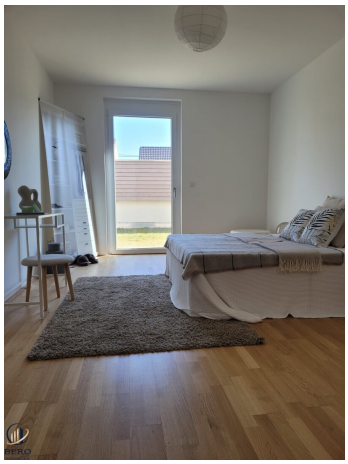
T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

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



BERO
IMMOBILIEN

BERO
IMMOBILIEN



TOP 4
BAD
Fliesen
5,93 m²
WC
Fliesen
1,94 m²
VR
Parkett
5,96 m²
KÜCHE
Parkett
4,86 m²
AR
Fliesen
1,94 m²
FLUR
Parkett
5,68 m²
WOHNEN
Parkett
22,07 m²
ZIMMER I
Parkett
16,17 m²
ZIMMER II
Parkett
15,05 m²
PH=0
LOGGIA
Betonplatten
4,14 m²
TERRASSE
Betonplatten
20,62 m²
EIGENGARTEN
Rasen
58,80 m²
Höhe Zaun = 1m
OK Mauer =1m
OK Sichtschutz =2m

0 1 2 3 4 5 m

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in Deutsch-Wagram

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Deutsch-Wagram, einer lebenswerten Stadt im Weinviertel in Niederösterreich, die Ihnen die perfekte Mischung aus ländlichem Flair und städtischer Anbindung bietet. Hier erhalten Sie nicht nur eine moderne Wohnung, sondern auch **ein Zuhause, das Ihnen Lebensqualität und Komfort bietet.**

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre Traumwohnung in Deutsch-Wagram wartet auf Sie! Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen!

Beschreibung des Wohnprojekts

Das familienfreundliche Wohnbauprojekt stellt mit seiner **Nähe zu Wien** und seiner harmonischen Einbettung in das schöne Angerdorf ein einzigartiges Wohnprojekt dar. Auf einer **Grundstücksfläche von knapp 3.900 m²** wurden in unmittelbarer Bahnhofsnähe **zwei Wohnprojekte mit insgesamt 46 Eigentumswohnungen** und einer Arztpraxis mit einem separaten Eingang errichtet.

Fakten im Überblick

- **2 Wohnhäuser** mit je 22 und 24 Eigentumswohnungen
- Wohnungsmix aus **2-, 3-, und 4 Zimmer**
- **großzügige Freiflächen** wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten
- **viele hofseitige Freiflächen** mit **südseitiger Ausrichtung**
- **hochqualitative Echtholzparkettböden**
- Hochwertige Ausstattung

- **Fußbodenheizung**
- **elektrisch bedienbare Raffstores bzw. Rollläden** im Erdgeschoss
- **Vorbereitung für eine Klimaanlage** im Dachgeschoss
- **hauseigene Garage** oder Carport
- barrierefreier Zugang
- **Home-Delivery-Space**
- **Vorbereitung für E-Ladestationen möglich**

Die Lärchenholzakzente an der Hausfassade runden das optisch sehr ansprechende Gesamtbild perfekt ab. Der allgemeine Gartenbereich der nur für Eigentümer: innen vorgesehen ist, ist mit einem herrlich schattenspendenden und altem Kastanienbaum versehen, ideal um ihren Kindern im Sandkasten beim spielen zuzusehen und die Seele ein wenig baumeln zu lassen.

Top 4 Gartenwohnung im 1. OG

Diese moderne und ideal aufgeteilte **3 Zimmer-Gartenwohnung im Erstbezug**, gelegen in der 1. Etage, ist ein wahres Juwel und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Mit einer **großzügigen Wohnfläche von 79,6 m²** bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Paare und Familien. Die **durchdachte Raumaufteilung** umfasst **drei helle Zimmer,** die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als gemütliches Wohnzimmer, modernes Homeoffice oder ruhiges Schlafzimmer – **hier können Sie Ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen.**

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der **sonnige Garten**, der Ihnen und Ihrer Familie eine Oase der Erholung bietet. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien **auf Ihrer eigenen Terrasse,** die an die Wohnküche anschließt. Die offene Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ideal für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Hochwertige Fliesen und ein elegantes Fertigparkett sorgen für ein modernes Ambiente, während die Fußbodenheizung für

ein behagliches Raumklima sorgt.

Als zusätzliches Highlight sind **PKW-Stellplätze** optional dazu zu erwerben. Gerne informieren wir Sie dazu im Detail!

Weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben haben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Die auf den Fotos zu sehenden Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten

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 <1.000m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Höhere Schule <10.000m
Universität <10.000m

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap