Traumhafte 3 Zimmerwohnung mit exklusivem Garten im Herzen von Deutsch-Wagram

Wohnküche Richtung Garten

Objektnummer: 5660/7386

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:	80,02 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	42,13 m²
Heizwärmebedarf:	A++ 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	448.700,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

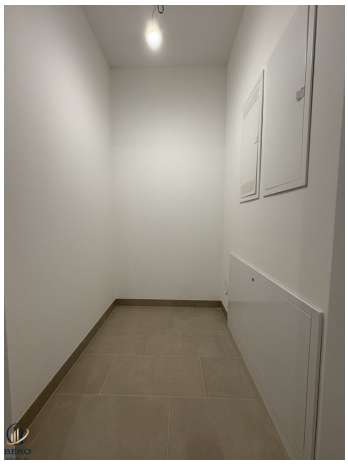
Ihr Ansprechpartner

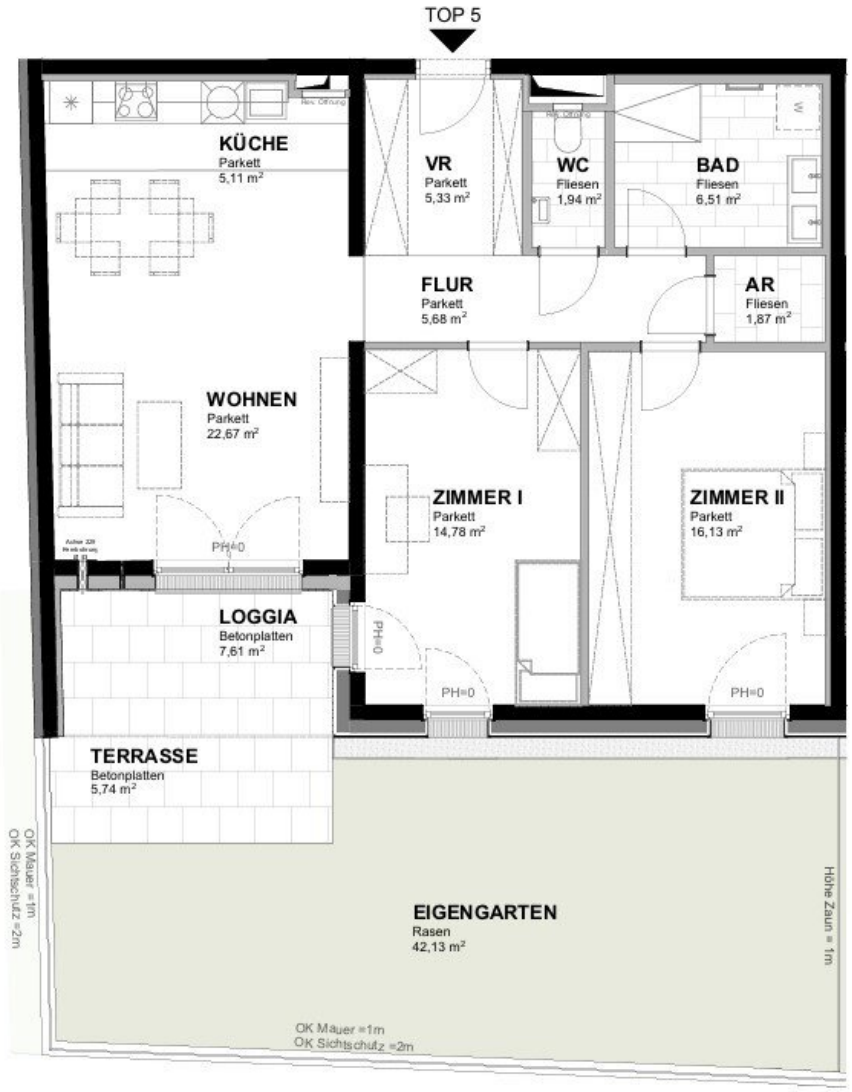
Thomas Stolhofer

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

T +43 1 9978064
H +43 664 42 37 750

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




TOP 5
KÜCHE
Parkett
5,11 m²
VR
Parkett
5,33 m²
WC
Fliesen
1,94 m²
BAD
Fliesen
6,51 m²
FLUR
Parkett
5,68 m²
AR
Fliesen
1,87 m²
WOHNEN
Parkett
22,67 m²
ZIMMER I
Parkett
14,78 m²
ZIMMER II
Parkett
16,13 m²
PH=0
LOGGIA
Betonplatten
7,61 m²
TERRASSE
Betonplatten
5,74 m²
EIGENGARTEN
Rasen
42,13 m²
OK Mauer =1m
OK Sichtschutz =2m
Höhe Zaun = 1m
0 1 2 3 4 5 m

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in Deutsch-Wagram

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Deutsch-Wagram, hier genießen Sie einen wunderbaren Mix zwischen Landleben und der Stadtnähe zu Wien. Bei diesen neue errichteten Wohnungen wurde wirklich an alles gedacht, beginnend mit der Raumaufteilung bis hin zum Komfort.

Lassen Sie sich diese Chance 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 im Erstbezug. Hochwertig, wie auch schlüsselfertig ausgestattet

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 5 - Gartenwohnung im 1. OG

Die moderne und **optimal gestaltete 3-Zimmer-Gartenwohnung im Erstbezug** befindet sich in der 1. Etage und stellt ein wahres Highlight dar. Diese Immobilie wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!

Mit einer **Wohn/Nutzfläche von ca. 80 m²** bietet die Wohnung **2 Schlafzimmer** sowie ein **großzügiges Wohnzimmer** mit offener Küche. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie **direkt auf die Terrasse**, die Ihnen den Zugang zu einem **privaten Garten** ermöglicht, der von den **gegenüberliegenden Nachbarn nicht einsehbar** ist. Alle Räume sind nach Südosten ausgerichtet. Als zusätzliches Highlight sind **2 Stellplätze** in der hauseigenen Garage im Angebot **enthalten**.

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