NEUER PREIS- Einziehen, auspacken und genießen

Wohnküche

Objektnummer: 5660/7435

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:	78,55 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A++ 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	414.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

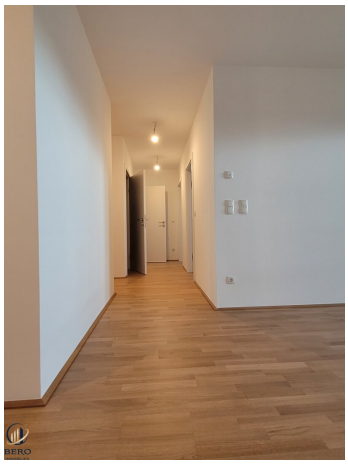
Beatrix Fötsch

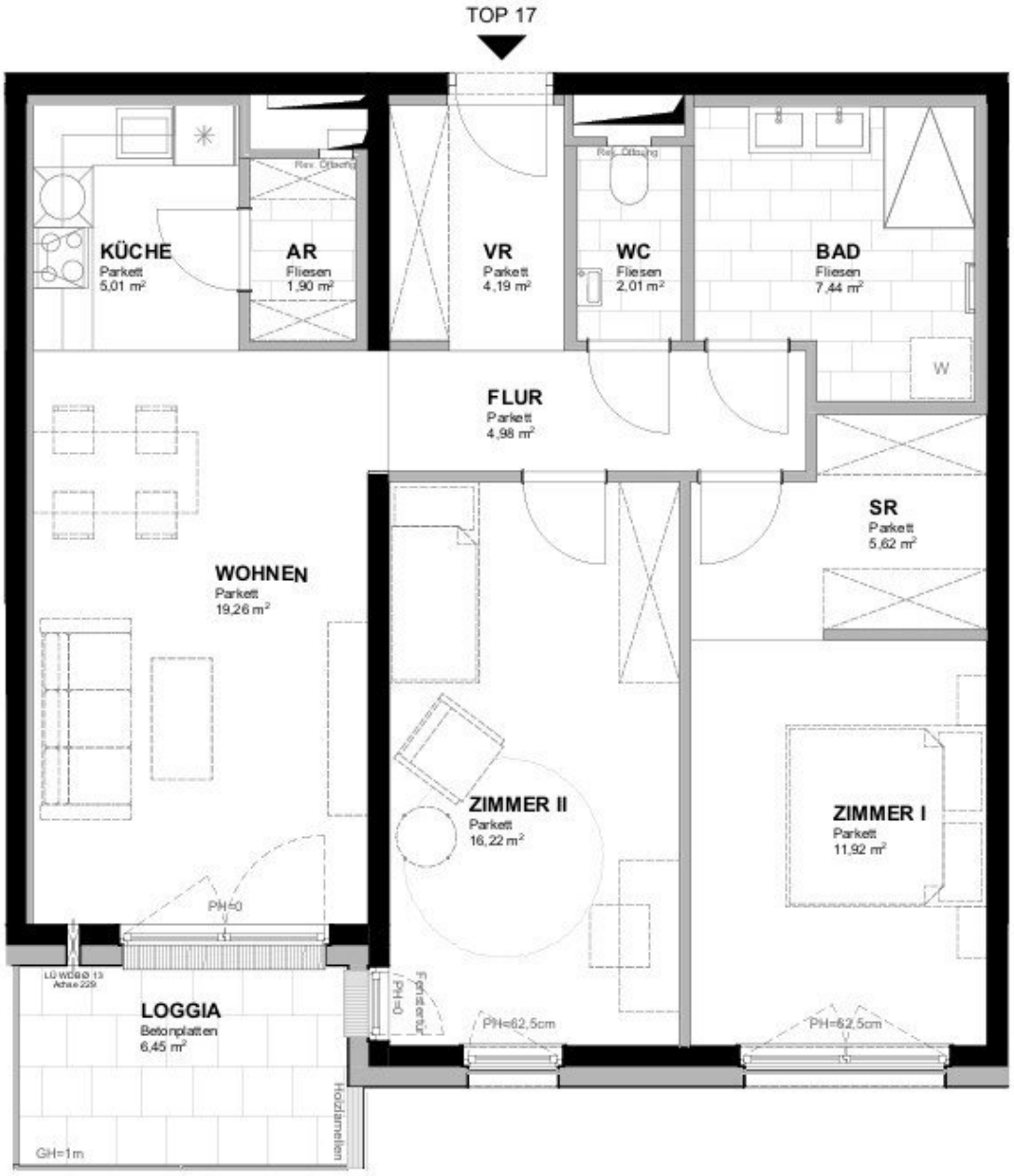
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64

H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





BERO
IMMOBILIEN

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 im Erstbezug. Hochwertig, wie auch schlüsselfertig ausgestattet

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
- **ab sofort bezugsbereit**
- 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 17- 3 Zimmerwohnung mit Loggia

Hier erwartet Sie eine ideal aufgeteilte 3 **Zimmerwohnung** mit lichtdurchfluteten Räumen. Einem Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum und einem weiteren Zimmer mit direktem Zugang auf die Loggia. **Sie können die Freiflächen sowohl vom Wohnzimmer, als auch über eines der weiteren Zimmer** genießen. Weiters verfügt die Immobilie über **ein geräumiges Bad, ein separates WC** und einen **Abstellraum.** Ein KFZ Stellplatz kann optional dazu erworben werden.

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 <5.500m
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