

# **Traumhaftes Baugrundstück in Deutsch-Wagram \***

## **Bauträgerliegenschaft**



Drohnenaufnahme

**Objektnummer: 6547/3706**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Nutzfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>USt.:</b>	5,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Sezgin

CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95  
2230 Gänserndorf

H +43 660 406 36 67

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















# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- Bauträger oder Eigennutzer - beides ist möglich
- **Grundstücksfläche rund 786 m<sup>2</sup>**
- **Flächenwidmung:** Bauland-Wohngebiet
- **Bebauung:** geschlossene Bauweise, 40% Bebaubarkeit
- **Bauklasse:** I + II
- **Maße gerundet:** 17,3m x 38m (Straßenseitig)
- Altbestand mit rund 64 m<sup>2</sup>

**Videobesichtigung:** [https://youtu.be/M7Bfp\\_r6-Xw](https://youtu.be/M7Bfp_r6-Xw)

## Die ausführliche Beschreibung:

**Besagtes Grundstück liegt in ruhiger Wohnlage** in Deutsch Wagram.

Es besticht durch die Naturnähe sowie die Nähe zum Bahnhof.

## Infrastruktur:

## Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten:** Mehrere Kindergärten in Deutsch-Wagram bieten wohnortnahe

Betreuung für Kinder im Vorschulalter.

- **Schulen:** Die Stadt verfügt über eine Volksschule, eine Mittelschule und ein Bundesoberstufenrealgymnasium (BORG) mit verschiedenen Schwerpunktprogrammen.
- **Musikschule:** Die lokale Musikschule bietet ein breites Spektrum an musikalischer Ausbildung für Kinder und Erwachsene.

### **Gesundheitsversorgung:**

- **Ärzte:** Allgemeinmediziner und Fachärzte sind in Deutsch-Wagram ansässig und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.
- **Apotheken:** Mehrere Apotheken, wie die Adler Apotheke, befinden sich in der Nähe und sind leicht erreichbar.
- **Krankenhäuser:** Das Landeskrankenhaus Korneuburg und das Donauespital Wien sind in etwa 20 bis 30 Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten umfassende medizinische Dienstleistungen.

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

- **Supermärkte:** Deutsch-Wagram beherbergt mehrere Supermärkte wie Billa, Spar und Hofer, die den täglichen Bedarf decken.
- **Lokale Geschäfte:** Zahlreiche Bäckereien, Fleischereien und Fachgeschäfte bieten regionale Produkte und Dienstleistungen an.
- **Shopping:** Das nahegelegene G3 Shopping Resort Gerasdorf ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Geschäften und Gastronomie.

### **Bahnverbindungen:**

- **Bahnhof Deutsch-Wagram:** Dieser Bahnhof liegt an der Nordbahnstrecke und wird von der S-Bahn-Linie S1 sowie von Regionalzügen bedient.
  - **S1 (Schnellbahn):** Die S1 verbindet Deutsch-Wagram mit Wien und Gänserndorf. Die Züge verkehren in regelmäßigen Abständen, insbesondere während der Hauptverkehrszeiten. (aktuell wird umgebaut)

- **Regionalzüge:** Zusätzlich zur S-Bahn halten in Deutsch-Wagram Regionalzüge, die Verbindungen nach Wien und in Richtung B?eclav in Tschechien anbieten.
- **U-Bahn-Anschluss:** Über die Schnellbahn S1 ist die U1-Station Wien Leopoldau in kurzer Zeit erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz ermöglicht.

### Busverbindungen:

- **Regionale Buslinien:** Mehrere Buslinien verbinden Deutsch-Wagram mit umliegenden Gemeinden und bieten Anbindungen an das Wiener Verkehrsnetz.
  - **Linie 420:** Diese Linie fährt von Deutsch-Wagram über Strasshof an der Nordbahn nach Gänserndorf.

### Auto:

- **Straßenanbindung:** Deutsch-Wagram ist über die B8 und die S1 gut an das Straßennetz angebunden, was eine zügige Verbindung nach Wien und in das Marchfeld ermöglicht.
- **Fahrzeit nach Wien:** Je nach Verkehrslage beträgt die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien etwa 12 Minuten.

### Besonderheiten:

- **Freizeit und Erholung:** Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege entlang des Marchfeldkanals, Sportvereine und das Schulsportgelände.
- **Kulturelle Angebote:** Deutsch-Wagram verfügt über ein reges Kulturleben mit Veranstaltungen, Museen wie dem Napoleon- und Stadtmuseum sowie dem Eisenbahnmuseum.
- **Gesundheit und Wellness:** Ein vielfältiges Angebot an Yoga- und Fitnessstudios, wie beispielsweise theBasics.fit: AERIAL & YOGA, bietet Möglichkeiten zur körperlichen Betätigung und Entspannung.

Diese Liegenschaft bietet eine attraktive Kombination aus guter Infrastruktur, ruhiger Wohnlage und Nähe zu wichtigen Verkehrsverbindungen, ideal für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber.

### **Wichtig:**

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap