

**2-Zimmer-Wohnung mit großflächiger Terrasse in 2232  
Deutsch-Wagram!**



**Objektnummer: 6211/228**

**Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	156,12 €
USt.:	15,61 €

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Kolarik**

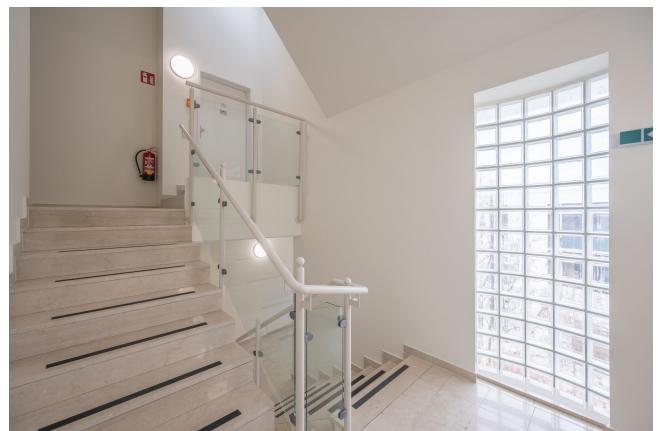
JuNi Immobilien GmbH  
Apostelgasse 2-14/8/1  
1030 Wien

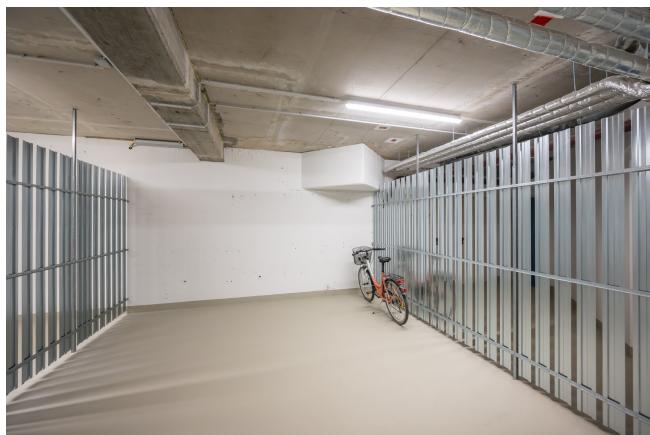
T 06607370504  
H +43 660 737 05 04

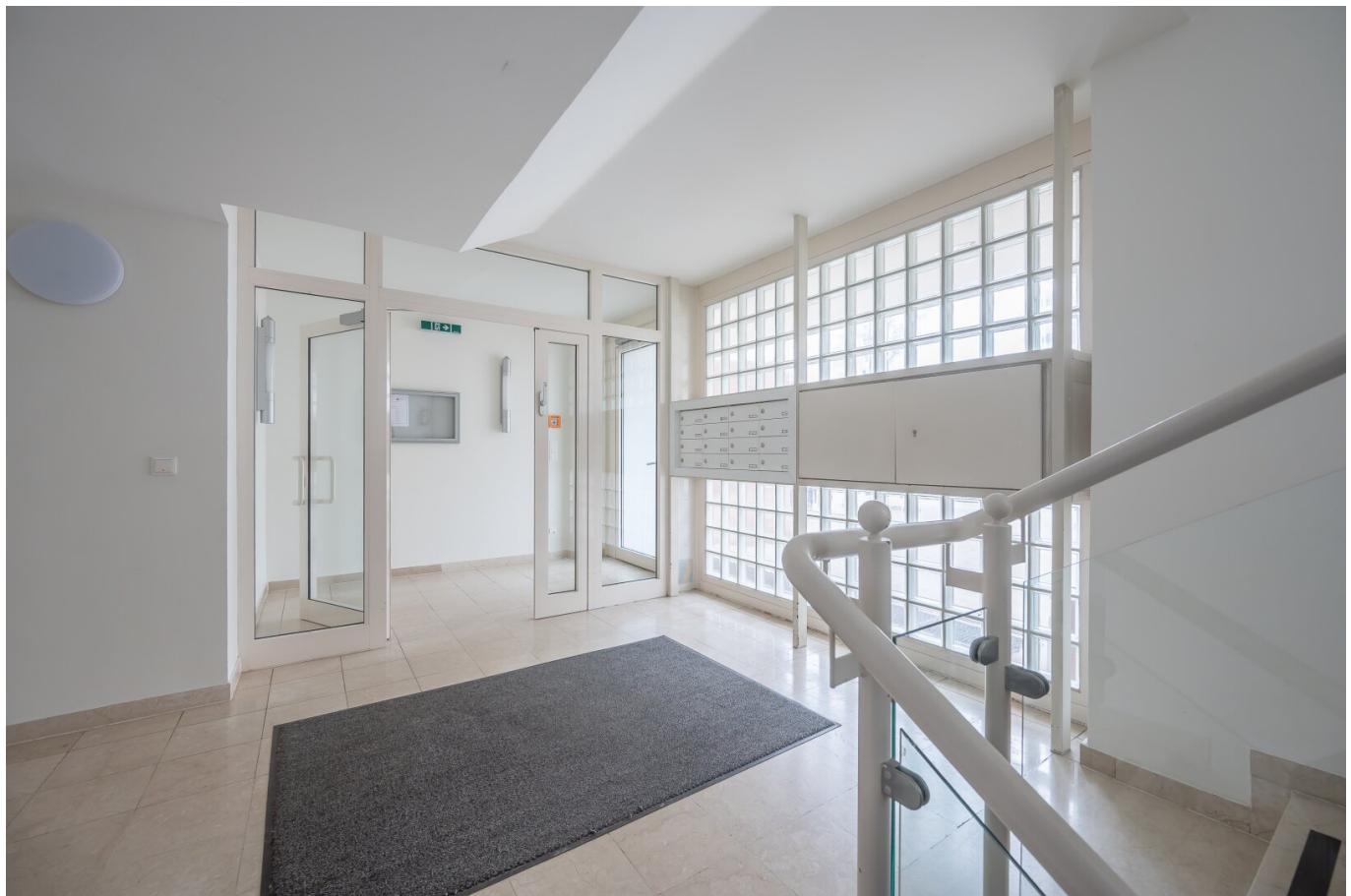
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



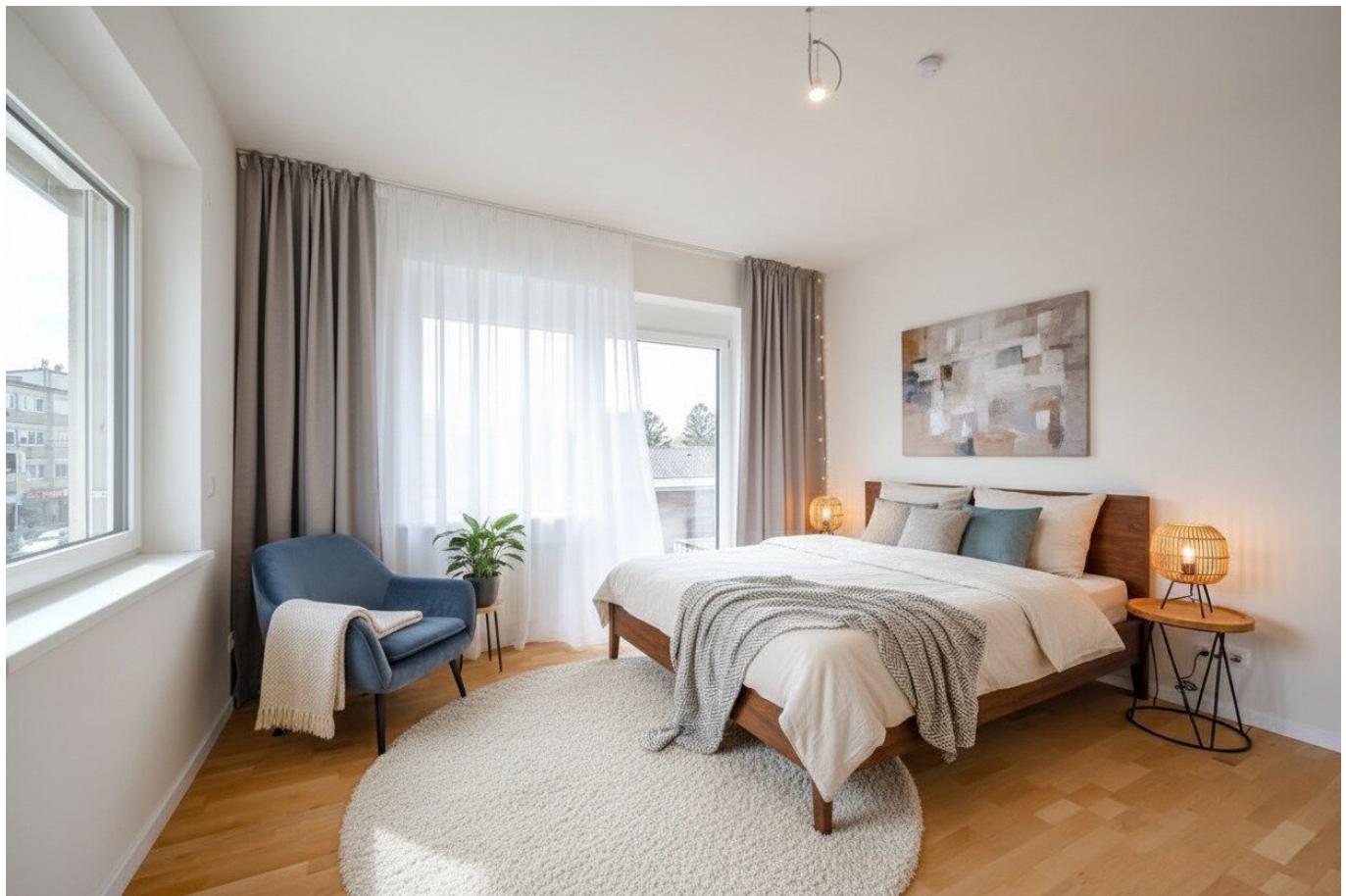






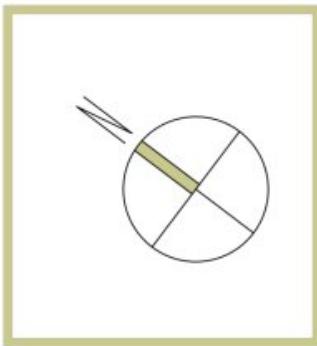




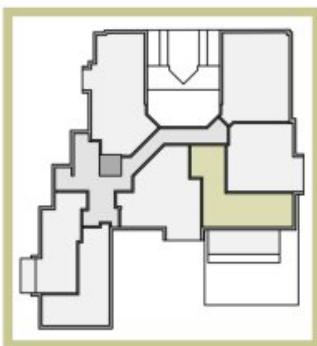


TOP 09 / 06 / 2 ZI / 78,32 m<sup>2</sup>

Richtung



Übersicht



2 - Zimmer - Wohnung

wohnnutzfläche 57,36 m<sup>2</sup>  
Terrasse 20,96 m<sup>2</sup>

Immobilienverwaltung  
**LAHOFER**  
Auersthal - Gänserndorf

LaHofer Immobilienverwaltungs GmbH  
Hauptstrasse 15  
2230 Gänserndorf  
Telefonnummer: +43 2288 2250  
verwaltung@lahofer.at  
www.lahofer.at

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Deutsch-Wagram, einer charmanten Stadt in Niederösterreich, die den perfekten Mix aus ländlicher Idylle und urbanem Lebensstil bietet. Diese exquisite Wohnung mit 57,36 m<sup>2</sup> Fläche ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Rückzugsort, der Ihnen Lebensqualität und Komfort in einem bietet.

Sie erwerben eine moderne 2-Zimmer-Wohnung, die mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde. Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten eine einladende Atmosphäre, die Ihnen und Ihrer Familie ein Gefühl von Geborgenheit vermittelt.

Die hochwertige Ausstattung umfasst stilvolle Fliesen und edles Parkett, während die Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer privaten Terrasse, die Ihnen die Möglichkeit bietet, den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen oder einen sonnigen Morgen mit einem Frühstück im Freien zu beginnen.

Der praktische Personenaufzug bringt Sie bequem in die Wohnetage, während der Fahrradraum zusätzlichen Stauraum für Ihre sportlichen Aktivitäten bietet. Dank der Glasfaseranbindung sind Sie auch in puncto Internet bestens versorgt – ideal für Homeoffice oder entspannte Streaming-Abende.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen und werden Sie Teil dieser wunderbaren Gemeinschaft in Deutsch-Wagram!

Einige der gezeigten Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz digital möbliert, um die Nutzungsmöglichkeiten der Räume zu veranschaulichen. Die tatsächliche Immobilie wird unmöbliert übergeben.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <9.250m

### Nahversorgung

Supermarkt <750m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <8.500m  
Bahnhof <750m  
Straßenbahn <8.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap