Gartenwohnung in TOP Lage - PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER



Garten

Objektnummer: 6547/3955

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Terrassen:

Garten: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Wohnung Österreich

2232 Deutsch-Wagram

Erstbezug Neubau 78,86 m²

1

1

69,43 m² 2,96 m²

B 27,00 kWh / m² * a

A 0,75

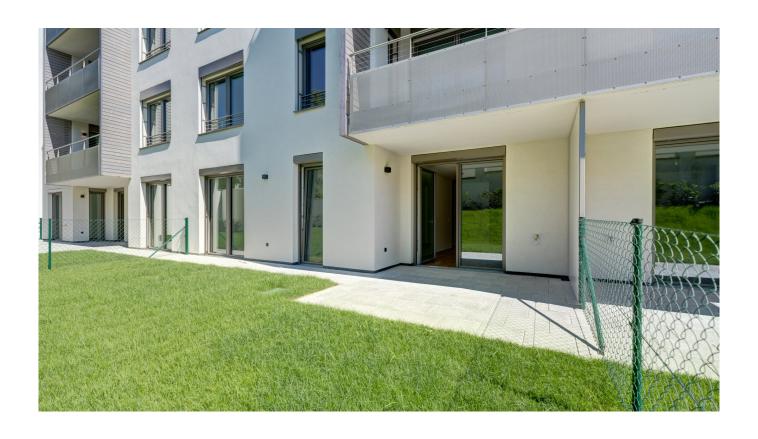
432.900,00 €

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG Freiheitssiedlung Block I 23a 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld





















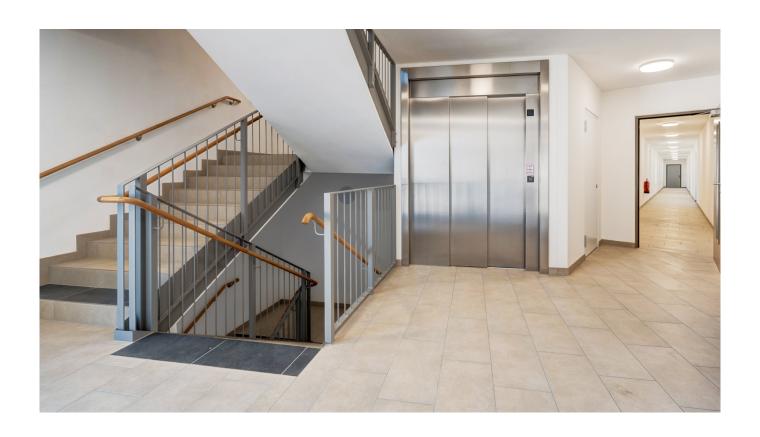






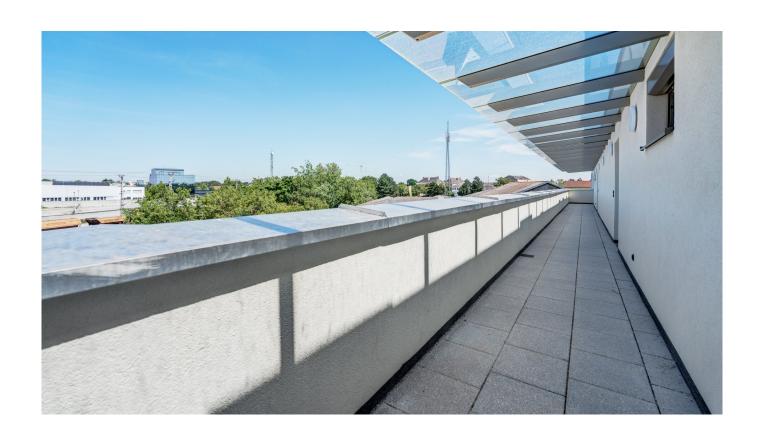






























BAHNHOFSTRASSE 60 2232 DEUTSCH-WAGRAM

TOP 3 EG 3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca. Balkon / Terrasse ca. Loggia ca. Garten ca. Raumhöhe ca. 78,86 m² 13,65 m² 3,93 m² 69,43 m 2,54 m











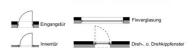








Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeiläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstätung lauf gültiger Bau- und Ausstätungsbeschrebung. Die Raum- und Wöhnungsgrößen können sich durch die Deltalplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhanderen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumoblet verwendbar - Naturmaße enfoderficht? Zusätzlich abgehängte Decken und Poteren nach Erfordernie (keetere Abminderung der Raumlähne heighbil). Unwerbrüchliche Plänköpe, Anderungen vorberlallen.



Objektbeschreibung

Tolles Neubauprojekt unweit von Wien, in Deutsch Wagram

Wohnen im Weinviertel - Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Vorsorge

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Erstbezug
- PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER
- Preis für Anleger: € 385.500 (zuzüglich 20% Ust.)
- Preis für Eigennutzer: € 432.900
- Wohnnutzfläche von rund 79 m²

bestehend aus Vorraum, Flur, WC, Abstellraum, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche

- Loggia und Terrasse mit rund 17,5 m²
- Gartenfläche rund 69,4 m²
- hochwertige und moderne Ausstattung

•	außenliegender Sonnenschutz (elektrische Raffstore/Rollläden)
•	Massiv bauweise
•	Kunststofffenster (3fach verglast)
•	Fliesen in den Nassräumen, Fertigparkett in den Wohnräumen
•	Glasfaseranbindung
•	Niedrigenergiehaus
•	Kabel / Satelliten-TV
•	Abstellraum
•	Kinderspielplatz
•	Fahrradraum
•	Personenaufzug
•	Beheizung erfolgt über Fernwärme
•	Gegensprechanlage
•	Stellplatz kann separat erworben werden (Überdacht Kaufpreis 14.000 €, Frei Kaufpreis 9.000 €)

Verfügbar: nach Rücksprache

Hausverwaltung:

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH

FN 36233 i

Handelskai 94-96, 1. OG

1200 Wien

Treuhänder:

Frau Dr. Witt-Dörring

1010 Wien, Rathausplatz 4

01 4272000

Konditionen: 1,5% vom Kaufpreis zzgl Ust und Barauslagen

Notarielle Beglaubigung kommt hinzu

Die ausführliche Beschreibung:

Diese Wohnung liegt im Erdgeschoss dieses Neubauprojektes und besticht durch den großzügig konzipierten Grundriss und der tollen Lage.

Durch den großzügigen Vorraum gelangen Sie in den zentralen Flur, der sowohl in die beiden Schlafzimmer als auch in das Bad und in die offene Wohnküche führt.

Eine getrennte **Toilette** und ein **Abstellraum** runden das Angebot ab. Durch die **beiden Zimmer** gelangt man in den Garten der Liegenschaft, der Wohn-Essbereich bietet einen Zugang auf die großzügige **Terrasse/Loggia**. Von hier aus gelangt man ebenso in den **großzügigen Garten**. Dieser lädt recht herzlich zu Familienfeiern ein.

Die Bauweise und Ausstattung:

Dieses Neubauprojekt wurde in **Massivbauweise** errichtet und besticht durch die **hochwertige Ausstattung** und den **familienfreundlichen Wohnkonzepten**.

Hochwertiger **Echtholzparkett**, zukunftsorientierte, **umweltbewusste Fernwärme** sowie die Möglichkeit zur Vorbereitung der **E-Tankstelle** runden das Ganze ab.

Beheizung:

Die **Beheizung** erfolgt via Fernwärme, welche mittels Fußbodenheizung **für angenehmes Wohnklima sorgt.**

Betriebskosten:

Die **Betriebskosten** werden mit ca. **2,93€ / Nutzwert** vorgeschrieben, dies ist eine Schätzung der Hausverwaltung und kann sich bei der nächsten Vorschreibung 2025 ändern.

Verkehrsanbindungen:

Durch Deutsch Wagram verläuft die L13 Deutsch-Wagram (B8 Angerner Straße) - Bockfließ (L12 nach Gänserndorf).

Über die B8 Angerner Straße ist man binnen ca. 10 Autominuten an der Anschlussstelle Süßenbrunn, die wiederum auf die S1 (Verlängerung der A23) führt.

Der Bahnhof Deutsch Wagram befindet sich direkt vor Ort. Von dort aus fährt der Zug regelmäßig nach Wien.

Fahrtzeit nach Wien Floridsdorf ist etwa 17 Minuten, nach Wien Praterstern 27 Minuten und nach Gänserndorf etwa 10 Minuten.

Zug R1: Wien Rennweg - Wien Handelskai - Deutsch-Wagram Bahnhof - Gänserndorf Bahnhof

Zug REX1: Wien Meidling - Wien Floridsdorf - **Deutsch Wagram Bahnhof** - Gänserndorf Bahnhof - Drösing - Bernhardstal - Br´eclav

Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ob **Nahversorger** (Spar, Merkur, Bipa, uvm.), **Apotheke, Ärzte, Tierarzt, Schulen** oder **Kindergärten**, alles ist **fußläufig** in wenigen Minuten **erreichbar**.

Gewerbepark Stadlau ist rund 12 Autominuten entfernt, G3 Shopping Resort ist in rund 13 Autominuten zu erreichen.

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr (1,1%) und der Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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