

Gartenwohnung in TOP Lage - PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER



Garten

Objektnummer: 6547/3955

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,86 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	69,43 m ²
Keller:	2,96 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	432.900,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

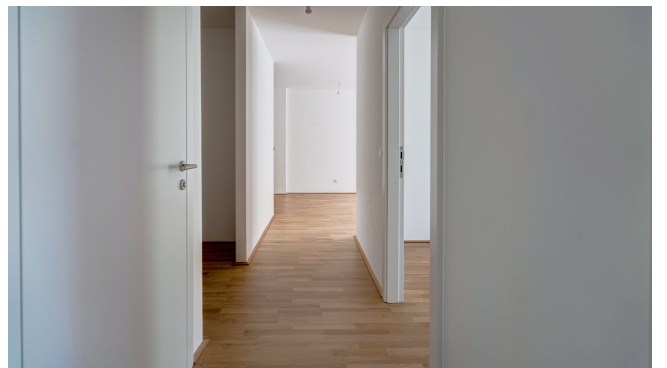


Markus Dassler

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

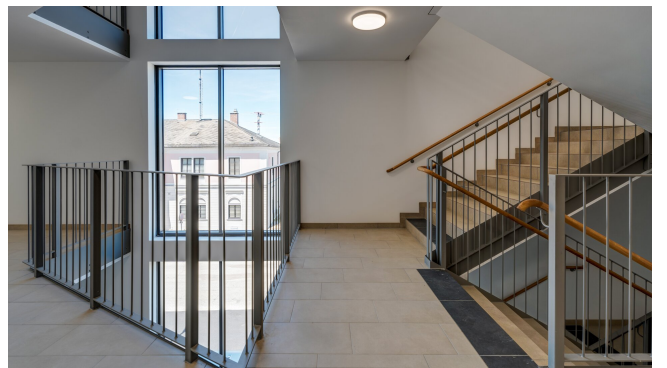
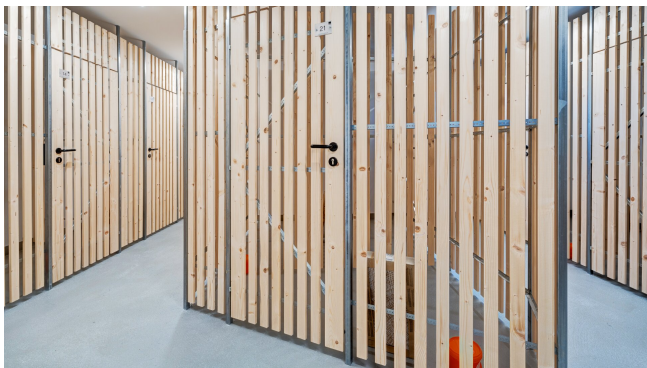
















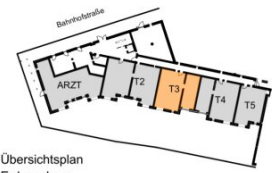




**BAHNHOFSTRASSE 60
2232 DEUTSCH-WAGRAM**

TOP 3
EG
3-Zimmer Wohnung

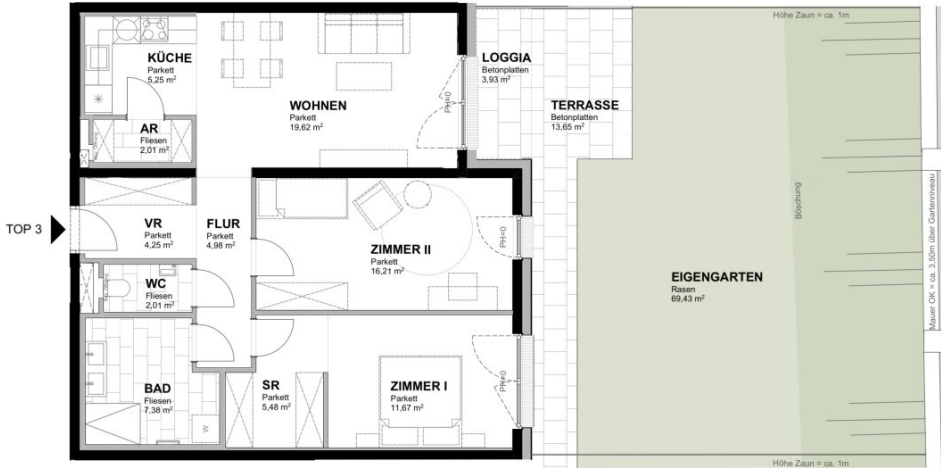
Wohnfläche ca.	78,86 m ²
Balkon / Terrasse ca.	13,65 m ²
Loggia ca.	3,93 m ²
Garten ca.	69,43 m ²
Raumhöhe ca.	2,54 m



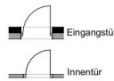
Übersichtsplan
Erdgeschoss



Übersichtsschnitt



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Pöterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Fixverglasung

Dreh-, o. Drehklipfenster



ES IST IHR ZUHAUSE.

MJM KIRCHENPLATZ 3 | 2020 HOLLABRUNN
TEL: +43 2932 3945

KOLONITZGASSE 2A | 1030 WIEN
TEL: +43 1 3176112

ARCHITEKTEN WIENER STRASSE 57/1AD | 2100 KORNEUBURG
MAURER & PARTNER TEL: +43 2242 62148

WWW.MAUER-PARTNER.AT
ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER ZT GMBH

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/Rolläden**)
- **Massivbauweise**
- 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-Döring

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 - Bréclav

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.

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

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap