

4-Zimmer Familienwohnung in ruhiger Lage!



Objektnummer: 5387/5827

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	81,59 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	1,80 €
USt.:	0,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dolores Markovic

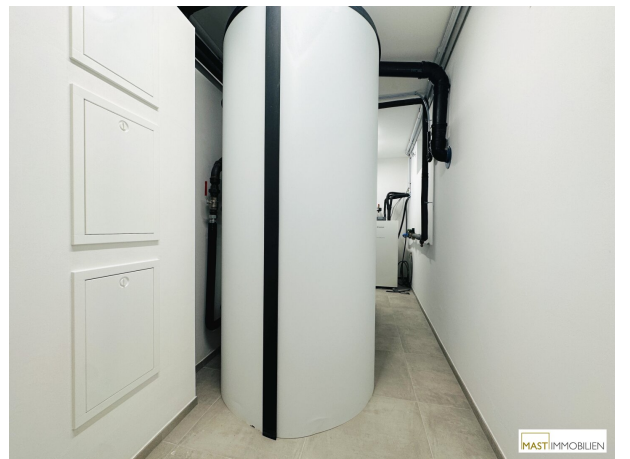
MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn

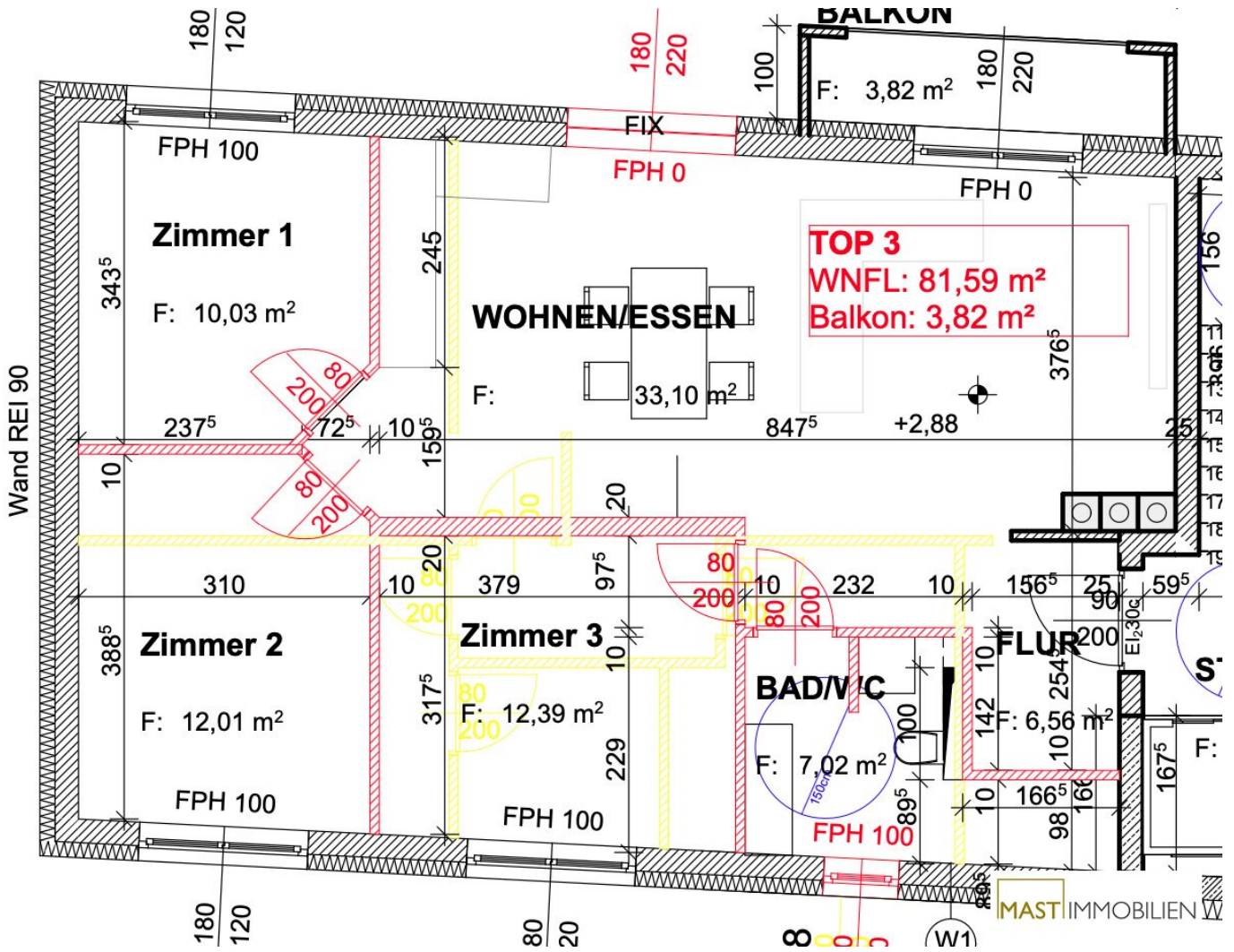












Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen Wohn(T)raum.

Wohnen in einer der aufstrebendsten Ecken Niederösterreichs?

Deutsch-Wagram:

Eine Stadtgemeinde an der Grenze zu Wien mit einer Einwohnerzahl von ca. 10.000 Einwohner im Bezirk Gänserndorf und stetigem Bewohnerzuwachs.

Definieren wir hier Ihre Wünsche:

Sie wünschen sich eine Immobilie, die ein optimales Preis-/Leistungsverhältnis bietet, eine gute Infrastruktur & möchten Ihr Geld sicher investieren? Sie möchten die Vorzüge von Stadt- und Landleben verbinden und ein familienfreundliches Umfeld gewinnen? Dann sind Sie hier richtig!

Highlights der Liegenschaft & dem Bauprojekt:

- Hochwertiger Ziegel-Massiv Bau inkl. Vollwärmeschutzfassade
- je Wohneinheit 1 Stellplatz inkludiert!
- elektrische Aussenrollläden
- Insektenschutzgitter (inkl. Balkontür)
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu Fenster
- Heizung über Wärmepumpe (separate Zähler!)
- Bad mit Walk-In Dusche
- Laminat in den Schlafräumen
- Fliesen oder Laminat im Wohnbereich
- Bezugfertig: voraussichtlich Q1 2024

Lage:

Das Wohnhaus befindet sich in der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram.

Nahversorger:

Die gute Lage macht es möglich, sämtliche Einrichtungen des täglichen Gebrauch teilweise sogar zu Fuß zu erreichen.

Die Gemeinde selbst ist nur ca. 5 km von Wien entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Helmahof ist nur ca. 2,1km entfernt, der Bahnhof Deutsch-Wagram ca. 2,5km. Mit der Schnellbahnlinie S1 (Helmahof - Deutsch- Wagram – Leopoldau U1 – Floridsdorf U6 – Praterstern U1/U2 - Landstraße U3/U4) erreichen Sie bequem jede U-Bahn in wenigen Minuten.

Schulbildung:

- 8 Kindergärten
- Volksschule Deutsch-Wagram mit Nachmittagsbetreuung (<https://vsdeutsch-wagram.ac.at>)
- Neue Mittelschule Deutsch-Wagram (<http://nmsdeutschwagram.ac.at>)
- Bundesoberstufenrealgymnasium BORG Deutsch-Wagram (<https://www.borgdw.at>)
- Konrad Lorenz Gymnasium Gänserndorf (<https://www.klg.or.at>)
- Bundeshandelsschule- und Akademie Gänserndorf (<https://www.hakgaenserndorf.ac.at>)
- Polytechnische Lehranstalt Gänserndorf (<https://www.ptsgaenserndorf.ac.at>)

Alle Schulen sind bequem mit Schulbussen oder mit der Bahn erreichbar.

*Änderungen und Schreibfehler vorbehalten

Das Objekt wird provisionspflichtig verkauft. Die Provision beläuft sich auf 3% inkl. Ust. der Kaufsumme.

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 <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap