

## 4-Zimmer Familienwohnung in ruhiger Lage!



**Objektnummer: 5387/5827**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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