

Eigentumswohnung im Neubauprojekt Deutsch Wagram!



Bad

Objektnummer: 7172

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	398.800,00 €
Kaufpreis / m²:	5.026,47 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



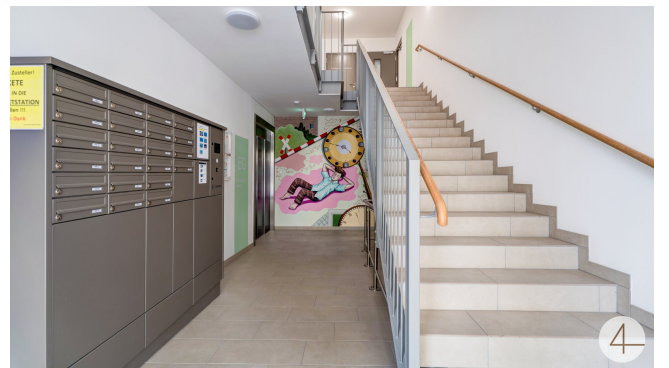
Carla Allram

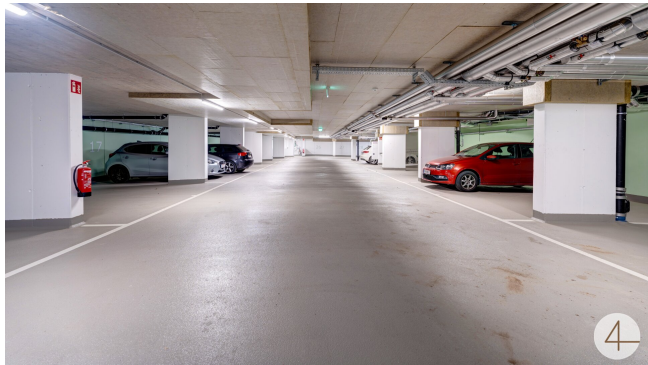
4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 59 47 959















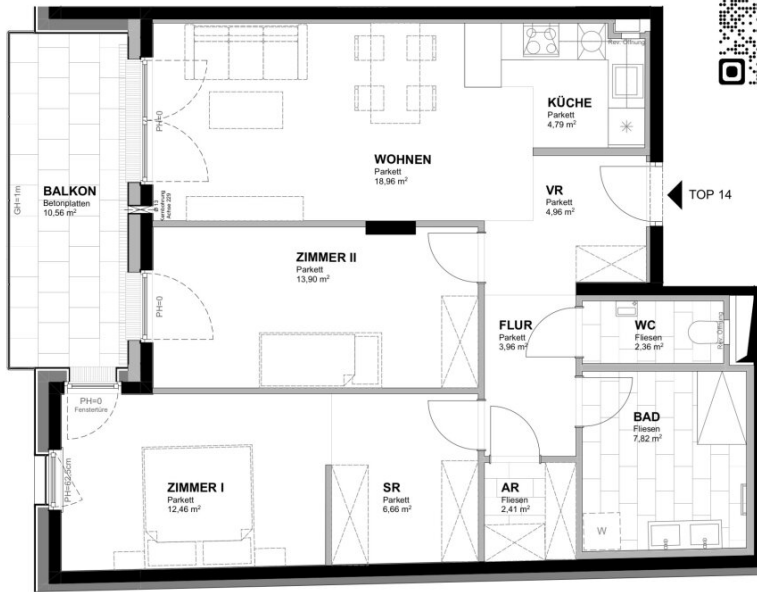
Stand 24.05.2023



BAHNHOFSTRASSE 58
2232 DEUTSCH-WAGRAM

TOP 14
OG2
3-Zimmer Wohnung

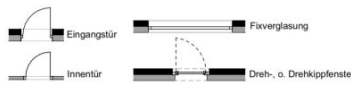
Wohnfläche ca. 78,28 m²
Balkon / Terrasse ca. 10,56 m²
Raumhöhe ca. 2,54 m



Übersichtsplan
2.Obergeschoss



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.

MJM KIRCHENPLATZ 3 | 2020 HOLLABRUNN
TEL: +43 2932 3945
KOLONITZGASSE 2A | 1030 WIEN
TEL: +43 1 3170112
ARCHITEKTEN WIENER STRASSE 57/59 | 2110 KÖRNELSDORF
MAURER & PARTNER TEL: +43 2242 82148
WWW.MAUER-PARTNER.AT
ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER ZT GMBH

Objektbeschreibung

[Video zum Objekt](#)

Objektbeschreibung

Erstbezug einer modernen Eigentumswohnung in einem attraktiven Neubauprojekt in Deutsch Wagram. Die Wohnung besticht durch einen großzügig geschnittenen Grundriss und eine hochwertige Ausstattung in Massivbauweise – ideal zur Eigennutzung oder als Anlageobjekt.

Eckdaten

- **Lage:** Deutsch Wagram, ca. 10 Autominuten zur Anschlussstelle Süßenbrunn (S1) – hervorragende Anbindung an Wien und Gänserndorf
- **Wohnfläche:** ca. 78 m²
- **Zimmer:** 3 Zimmer (Wohnküche, 2 Schlafzimmer, variabel nutzbarer Raum)
- **Badezimmer:** Großzügiges Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche und Waschmaschinenanschluss, zusätzlich separates WC
- **Terrasse:** ca. 10,58 m² mit direktem Zugang aus Wohnküche und Schlafzimmer
- **Preis (Anleger):** € 352.420 (zuzüglich 20% USt)
- **Provision:** 1,5% des Kaufpreises zzgl. USt und Barauslagen – notarielle Beglaubigung zusätzlich, Provision wird vom Abgeber getragen

Ausstattung & Besonderheiten

- **Bauweise:** Robuste Massivbauweise

- **Fenster:** Kunststofffenster mit 3-facher Verglasung

- **Böden:** Hochwertiger Echtholzparkett in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen

- **Heizung:** Fußbodenheizung über umweltbewusste Fernwärme

- **Außen:** Elektrisch betriebene Raffstores/Rollläden als Sonnenschutz, großzügige Terrasse

- **Moderne Technik:** Glasfaseranbindung, Kabel-/Satelliten-TV, Gegensprechanlage

- **Energieeffizienz:** Niedrigenergiehaus-Standard

Infrastruktur & Umgebung

- **Verkehrsanbindung:**
 - **Straßen:** Direkter Zugang über die B8 Angerner Straße, nahe der L13 Deutsch-Wagram – Bockfließ (L12 nach Gänserndorf)

 - **Öffentlicher Verkehr:** Bahnhof Deutsch Wagram befindet sich direkt vor Ort mit regelmäßigen Zugverbindungen nach Wien (Floridsdorf ca. 17 Min., Praterstern ca. 27 Min.) und Gänserndorf (ca. 10 Min.)

- **Nahversorgung:**

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (u.a. Spar, Merkur, Bipa)
- Medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheke, Tierarzt)
- Bildungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten)

- **Freizeit & Erholung:**

- Kinderspielplatz
- Fahrradraum
- Gewerbepark Stadlau (ca. 12 Autominuten) und G3 Shopping Resort (ca. 13 Autominuten)

Sonstiges

- **Parkmöglichkeiten:** 2 Garagenplätze sind im Kaufpreis inklusive

Fazit

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung im Neubauprojekt Deutsch Wagram überzeugt durch ihr attraktives Wohnkonzept und die hervorragende Lage. Dank der optimalen Anbindung an Wien und Gänserndorf sowie der kompletten Infrastruktur in

unmittelbarer Umgebung eignet sich das Objekt ideal für Familien, Berufspendler oder Investoren.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

o3-mini

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