

## Eigentumswohnung im Neubauprojekt Deutsch Wagram!



Bad

**Objektnummer: 7172**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

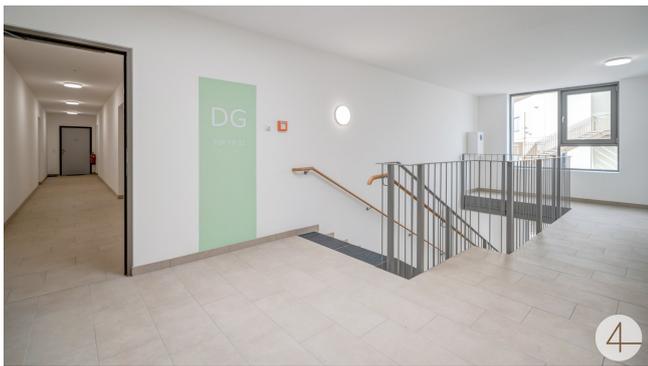


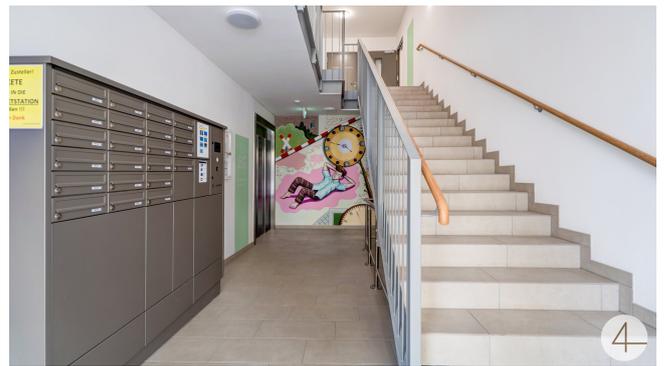
### Markus Dassler

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772













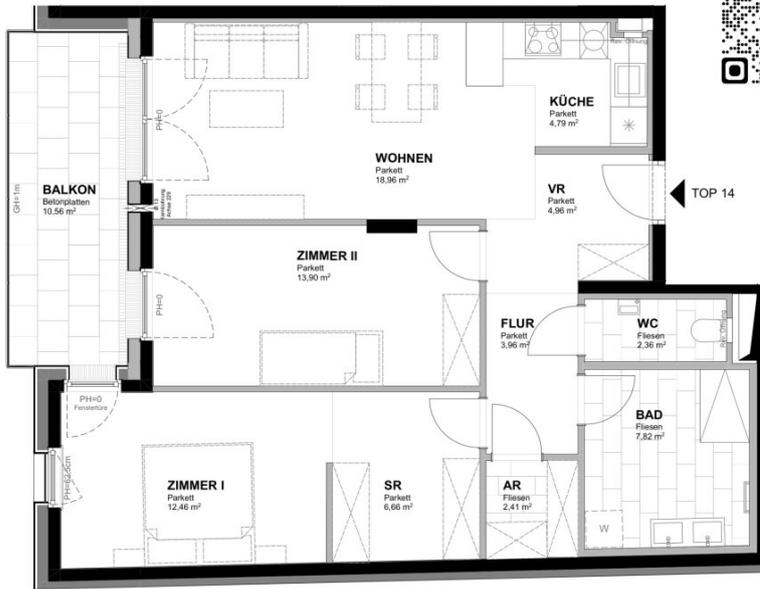




**BAHNHOFSTRASSE 58**  
2232 DEUTSCH-WAGRAM

**TOP 14**  
OG2  
3-Zimmer Wohnung

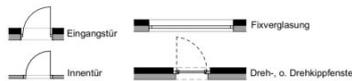
Wohnfläche ca. 78,28 m<sup>2</sup>  
Balkon / Terrasse ca. 10,56 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe ca. 2,54 m



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

**ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER** WIENER STRASSE 57/1AD | 2110 KÖRNBRUNN  
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 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 Zimmer (Wohnküche, 2 Schlafzimmer, variabel nutzbarer Raum)
- **Badezimmer:** Großzügiges Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche und Waschmaschinenanschluss, zusätzlich separates WC
- **Terrasse:** ca. 10,58 m<sup>2</sup> 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.