

**Traumhafte Gartenwohnung in Deutsch-Wagram -  
Erstbezug in Top-Lage, 2 KFZ Garagenplätze - PROVISION  
BEZAHLT DER ABGEBER**



Garten

**Objektnummer: 7171**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2232 Deutsch-Wagram                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 80,02 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 42,13 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 2,18 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,76                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 448.700,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 5.174,72 €                              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

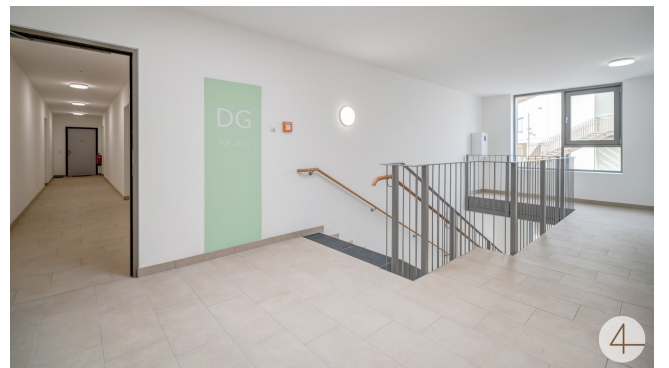


**Markus Dassler**

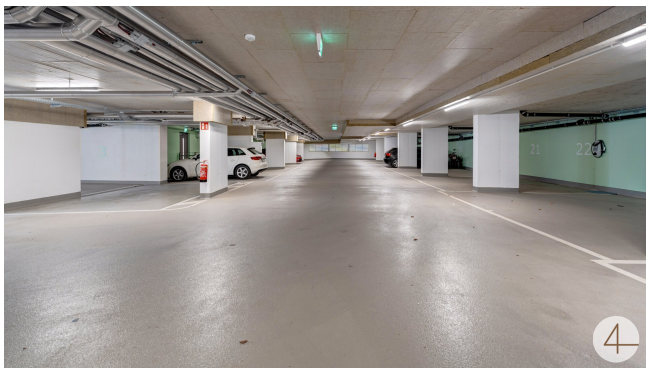
4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf









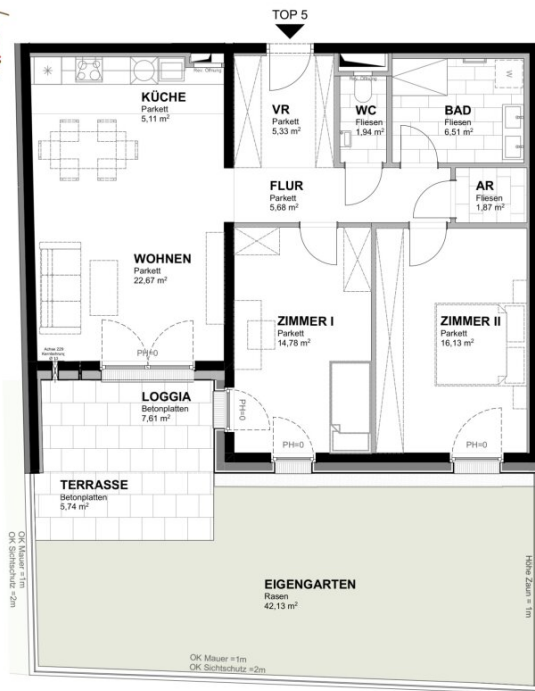












Stand 24.05.2023

**Raiffeisen  
WohnBau**



**BAHNHOFSTRASSE 58  
2232 DEUTSCH-WAGRAM**

**TOP 5**  
OG 1  
3-Zimmer Wohnung

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Wohnfläche ca.        | 80,02 m <sup>2</sup> |
| Balkon / Terrasse ca. | 5,74 m <sup>2</sup>  |
| Loggia ca.            | 7,61 m <sup>2</sup>  |
| Garten ca.            | 42,13 m <sup>2</sup> |
| Raumhöhe ca.          | 2,54 m               |



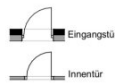
Übersichtsplan  
1.Obergeschoss



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 Platten nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Fixverglasung

Dreh- o. Drehkipplfenster

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

KOLONITZGASSE 2A | 1030 WIEN  
TEL: +43 1 3170112

**ARCHITEKTEN** WIENER STRASSE 57/100 | 2100 KORNEUB. MAURER & PARTNER  
TEL: +43 2242 62148

**WWW.MAUER-PARTNER.AT**

ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER ZT GMBH

# Objektbeschreibung

[Video zum Objekt](#)

**Bei Kauf einer Wohnung bis 31.12.2024: Möbelgutschein im Wert von 7.000 € inkl. USt.!**\*

\* Bei Kauf einer Wohnung bis Ende des Jahres, erhalten Sie als Käufer:in einen Möbelgutschein im Wert von 7.000 € inkl. USt. Die Voraussetzung ist, die Übermittlung eines verbindlichen Kaufangebots bis spätestens 31.12.2024 an die Verkäuferin. Eine Barablöse ist in Form einer Kaufpreisreduktion in Höhe des Gutscheinwerts möglich.

## 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: € 396.220 (zuzüglich 20% Ust.)
- Wohnnutzfläche von rund 80 m<sup>2</sup>

bestehend aus Vorraum, Flur, WC, Abstellraum, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche

- **Loggia und Terrasse** mit rund **13 m<sup>2</sup>**
- **Gartenfläche** rund **42,13 m<sup>2</sup>**
- **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**
  
- **2 Parkplätze im Kaufpreis inkludiert**

**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 in **ersten Obergeschoß dieses Neubauprojektes** und besticht durch den **großzügig konzipierten Grundriss** und der **tollen Lage**.

Im **Vorraum angekommen**, gelangen Sie **linkerhand** in das **WC** mit Handwaschbecken, **Bad** mit Dusche und Doppelwaschbecken sowie in den **Abstellraum**.

**Rechterhand** steht Ihnen die **Wohnküche** zur Verfügung, von welcher Sie weiters auf die **Terrasse** und in den **idyllischen Garten** gelangen.

**Geradeaus** stehen Ihnen ein **Schlafzimmer** sowie ein **Kinderzimmer** zur Verfügung, jeweils mit **Ausgang in den Garten**.

### **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 - Br´eclav

#### **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.

#### **FINANZIERUNGSHILFE WIRD GEBOTEN**

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