

**Familienwohnung in Bestlage nahe Wien, 2 KFZ  
Garagenplätze - PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER**



Balkon

**Objektnummer: 7221**  
**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>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	535.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Carla Allram**

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 59 47 959

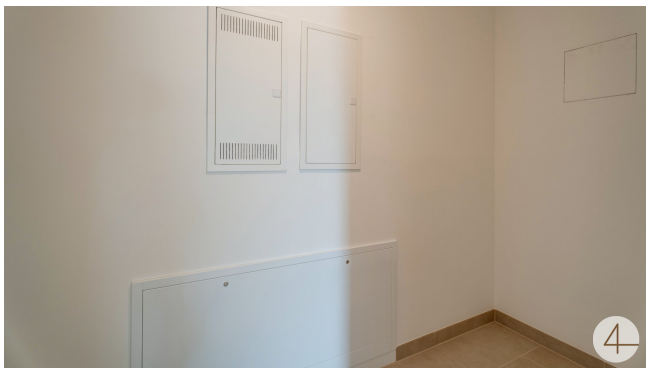






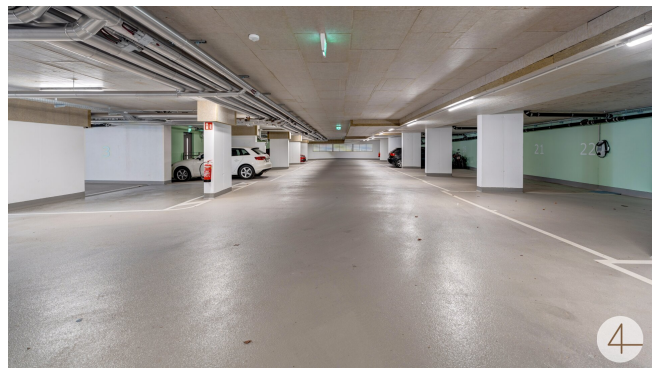
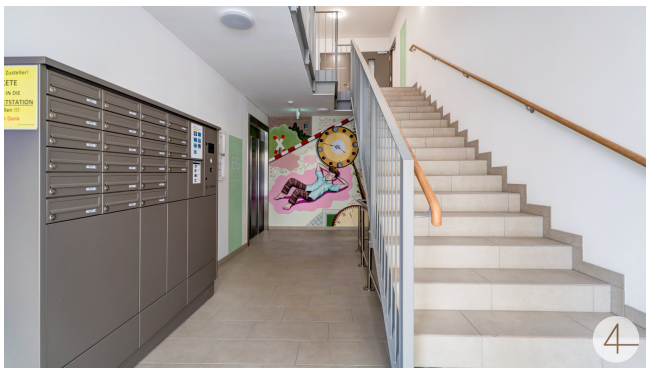








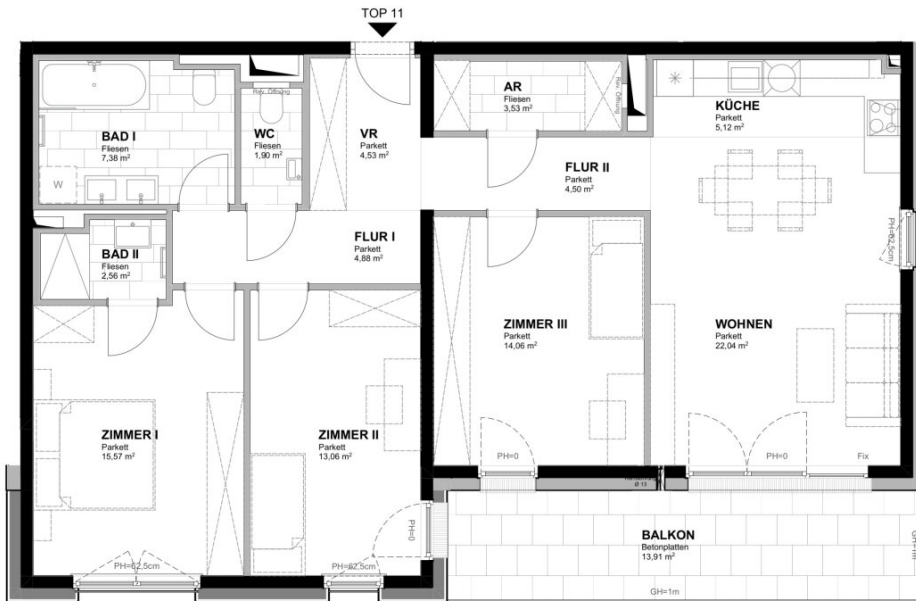








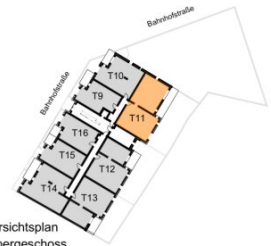




**BAHNHOFSTRASSE 58**  
**2232 DEUTSCH-WAGRAM**

**TOP 11**  
**OG2**  
**4-Zimmer Wohnung**

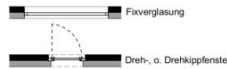
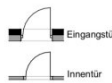
Wohnfläche ca. 99,13 m<sup>2</sup>  
Balkon / Terrasse ca. 13,91 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe ca. 2,54 m



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** WIENER STRASSE 57/10 | 2110 KÖRNELSDORF  
**MAURER & PARTNER** TEL: +43 2242 82148

**WWW.MAURER-PARTNER.AT**  
ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER ZT GMBH

# Objektbeschreibung

[Video zum Objekt](#)

**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: € 473.320 (zuzüglich 20% Ust.)**
- **Wohnfläche von rund 99,13 m<sup>2</sup>**  
**bestehend aus** Vorraum, Flur, WC, Abstellraum, 2 Bäder, 3 Schlafzimmer,  
Wohnküche.
- **Balkon mit rund 13,91 m<sup>2</sup>**
- **hochwertige und moderne Ausstattung**
- **außenliegender Sonnenschutz (elektrische Raffstore/Rollläden)**
- **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 Garagenplätze im Preis 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 **zweiten Obergeschoß dieses Neubauprojektes** und besticht durch den **großzügig konzipierten Grundriss** und der **tollen Lage**.

Durch den großzügigen Vorraum gelangen Sie in den zentralen Flur, der sowohl in die drei Schlafzimmer als auch in das Bad und in die offene Wohnküche führt.

Eine getrennte Toilette, sowie das zweite Bad in einem Schlafzimmer und ein Abstellraum runden das Angebot ab. Durch drei Zimmer gelangt man auf den großzügigen Balkon der Liegenschaft, wo man mit der Familie entspannen kann.

**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.