

**Traumhafte Dachgeschosswohnung in Deutsch-Wagram -  
2 Terrassen, Erstbezug, 2 KFZ Garagenplätze - PROVISION  
BEZAHLT DER ABGEBER**



Große Terrasse

**Objektnummer: 7213**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,20 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>	464.700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Johannes Scheidl

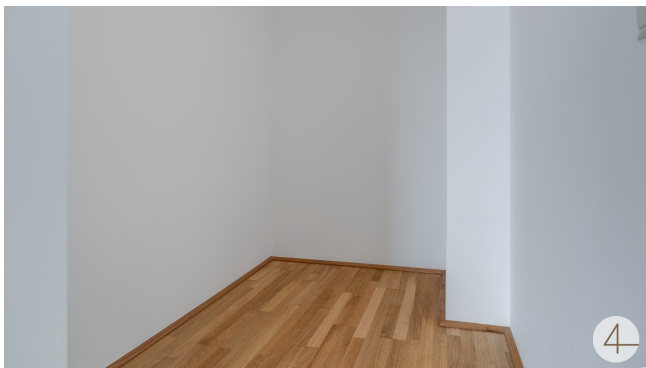
4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

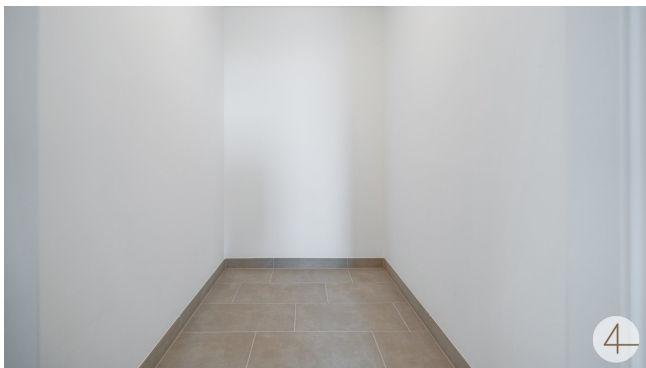
T 0664 / 88 53 44 04





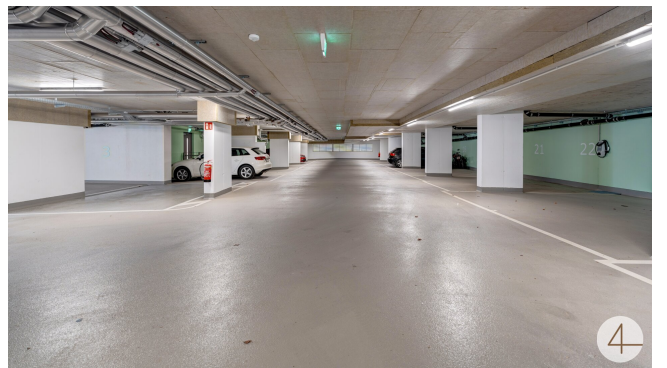
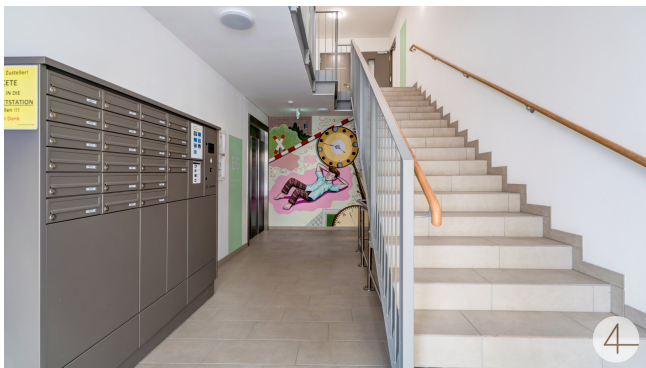


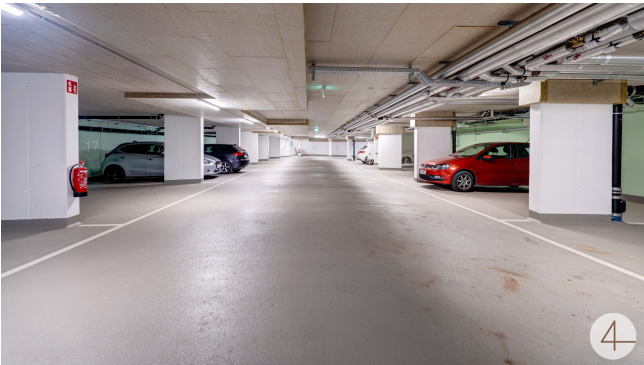














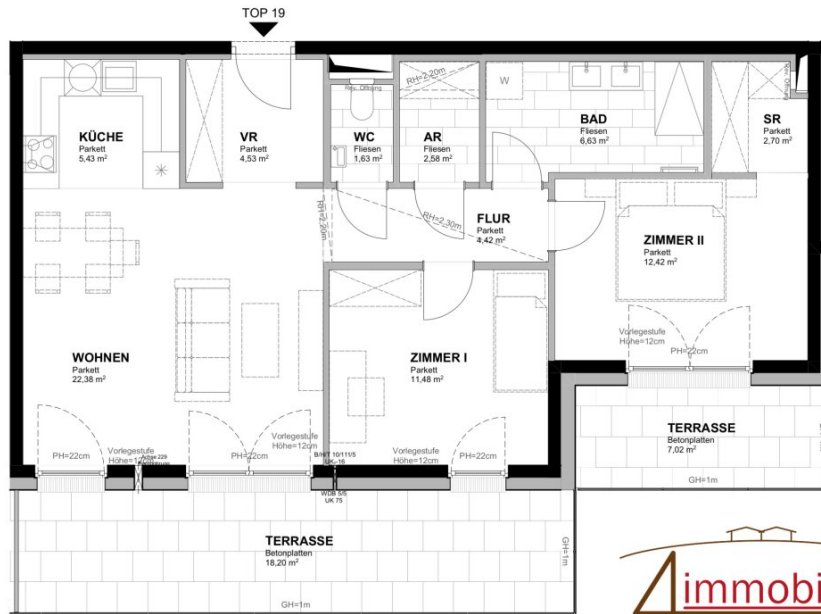




**BAHNHOFSTRASSE 58  
2232 DEUTSCH-WAGRAM**

**TOP 19**  
DG  
3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca. 74,20 m<sup>2</sup>  
Balkon / Terrasse ca. 25,22 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe ca. 2,54 m



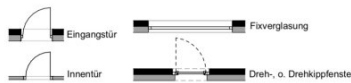
Übersichtsplan  
Dachgeschoss



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  
KOLONIENASSE 2A | 1030 WIEN  
TEL: +43 1 3170112  
**ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER** WIENER STRASSE 57/AD 1 2510 KORNELSDORF  
TEL: +43 2242 82148

**WWW.MAUER-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: € 414.220 (zuzüglich 20% Ust.)**

- **Wohnnutzfläche** von **rund 74,20m<sup>2</sup>**

**bestehend aus** Vorraum, Abstellraum, WC, Bad, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküche

- **zwei Terrassen** gesamt mit **rund 25,22 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 im **Dachgeschoss** dieses Neubauprojektes und besticht durch den großzügigkonzipierten Grundriss und der tollen Lage. Im Vorraum angekommen, gelangen Sie durch die Wohnküche in den Flur. Linkerhand finden Sie das WC mit Handwaschbecken getrennt davon das Bad mit Dusche und Doppelwaschbecken sowie den Abstellraum. Rechterhand stehen Ihnen ein Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer mit Schrankraum zur Verfügung, jeweils mit Ausgang auf die Terrasse.

**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.