

**Neue Traumwohnung mit Terrasse in Deutsch-Wagram -  
Jetzt zum Erstbezug sichern, 2 KFZ Garagenplätze  
inklusive - PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER**



Wohnbereich

**Objektnummer: 7173**

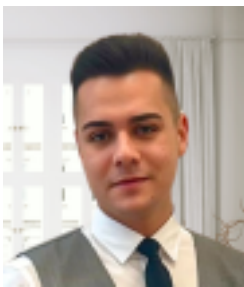
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## 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>	64,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	366.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.681,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

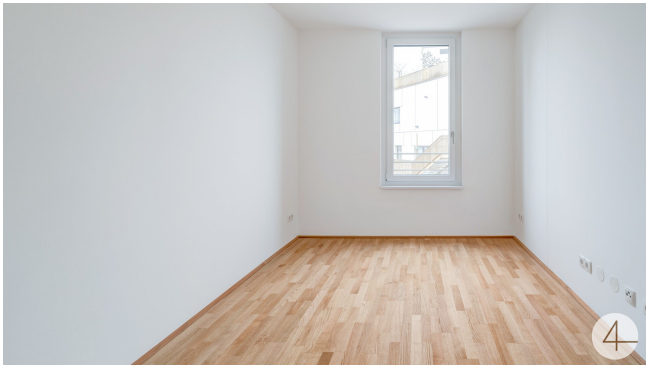


**Kevin Krammer**

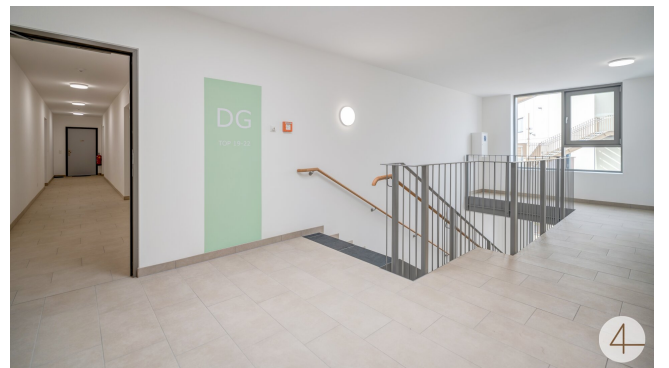
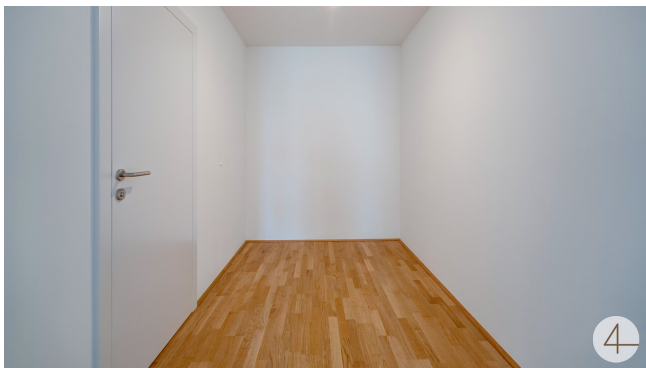
4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 517 71

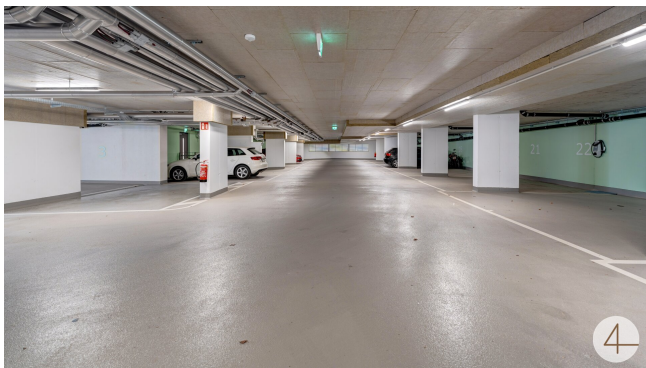






















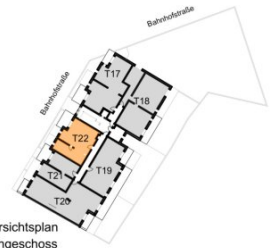
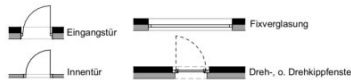
**BAHNHOFSTRASSE 58**  
**2232 DEUTSCH-WAGRAM**

**TOP 22**  
 DG  
 2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca. 64,42 m<sup>2</sup>  
 Balkon / Terrasse ca. 10,03 m<sup>2</sup>  
 Raumhöhe ca. 2,54 m



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.



Übersichtsplán  
 Dachgeschoss



Übersichtsschnitt

**MJM** KIRCHENPLATZ 3 | 2020 HOLLABRUNN  
 TEL: +43 2932 3945  
 KOLONITZGASSE 2A | 1030 WIEN  
 TEL: +43 1 3170112  
**ARCHITEKTEN** WIENER STRASSE 57/1AD | 2110 KÖRNBRUNN  
**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: € 324.820 (zuzüglich 20% Ust.)**
- **Wohnnutzfläche** von **rund 64,42 m<sup>2</sup>**  
**bestehend aus** Vorraum, WC, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Schrankraum, Wohnküche
- **Terrasse** mit **rund 10,03 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 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 **Dachgeschoß dieses Neubauprojektes** und besticht durch den **großzügig konzipierten Grundriss** und der **tollen Lage**.

Im **Vorraum angekommen**, gelangen Sie **linkerhand** ins **WC** mit Handwaschbecken, geradeaus gelangen Sie in den Abstellraum. Rechterhand gelangen Sie in die **Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse**.

**Weiters** stehen Ihnen ein **Schlafzimmer sowie ein Schrankraum** zur Verfügung.

**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.