

**Erstbezug mit Balkon: Moderne Wohnung in  
Deutsch-Wagram, Niederösterreich, 2 KFZ Abstellplätze -  
PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER**



Zugang

**Objektnummer: 7177**

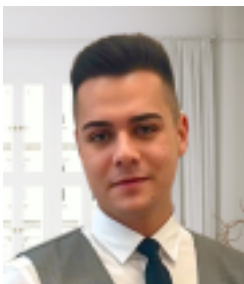
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## 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>	79,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	466.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Krammer**

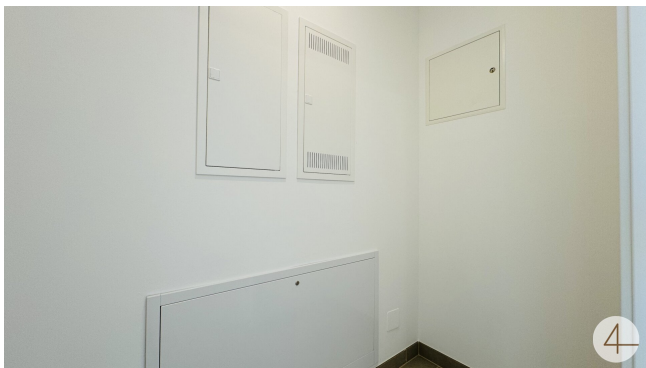
4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 517 71

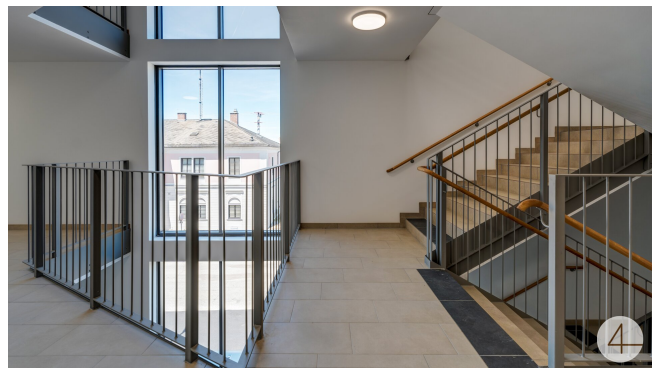
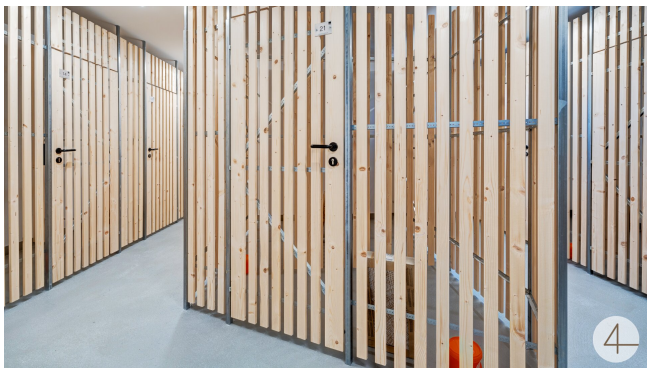




















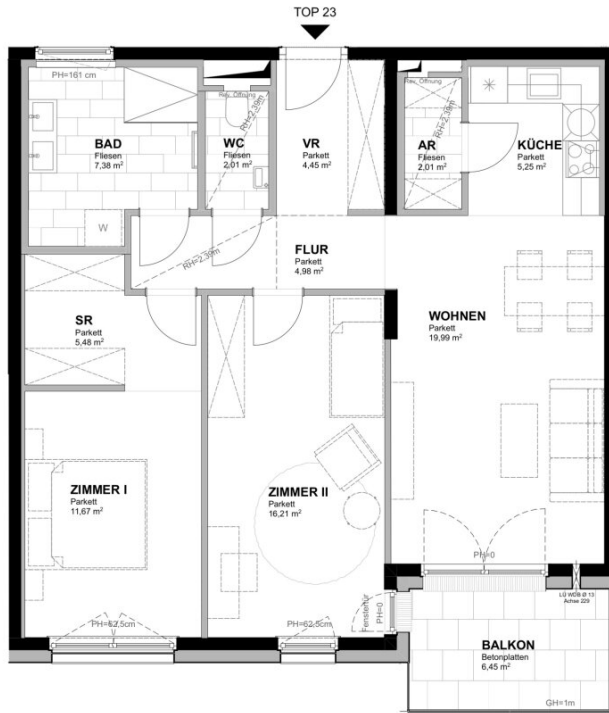
Stand 26.01.2024



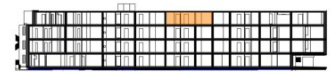
**BAHNHOFSTRASSE 60  
2232 DEUTSCH-WAGRAM**

**TOP 23**  
DG  
3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca.	79,43 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse ca.	6,45 m <sup>2</sup>
Raumhöhe ca.	2,54 m



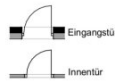
Übersichtsplan  
3. Obergeschoss



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  
KOLONITZGASSE 2A | 1030 WIEN  
TEL: +43 1 3170112  
**ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER** WIENER STRASSE 57/100 | 2100 KORNBELD  
TEL: +43 2242 82148  
**WWW.MAUER-PARTNER.AT**  
ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER ZT GMBH

## Objektbeschreibung

**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: € 418.800 (zuzüglich 20% Ust.)**
- **Wohnnutzfläche** von rund **79,43 m<sup>2</sup>**  
  
**bestehend aus** Vorraum, Flur, WC, Abstellraum, Bad, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Schrankraum
- **Balkon** mit rund **6,45 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 KFZ Stellplätze 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 im **Dachgeschoss dieses Neubauprojektes** und besticht durch den **großzügig konzipierten Grundriss** und der **tollen Lage**.

Durch den Vorraum gelangt man in den Flur, dieser führt direkt zum ersten **Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon**. Ebenso führt der Flur in das **zweite Schlafzimmer mit Schrankraum. Badezimmer mit Dusche** als auch WC mit Handwaschbecken sind durch den zentralen Flur ebenso begehbar. **Die Wohnküche** rundet das Angebot ab, man hat hier ebenso einen Zugang auf den **Balkon**.

**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 - Bréclav



## **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.