

## Grünes Wohnen in Deutsch-Wagram



**Objektnummer: 6268/136**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,87 €
<b>USt.:</b>	19,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



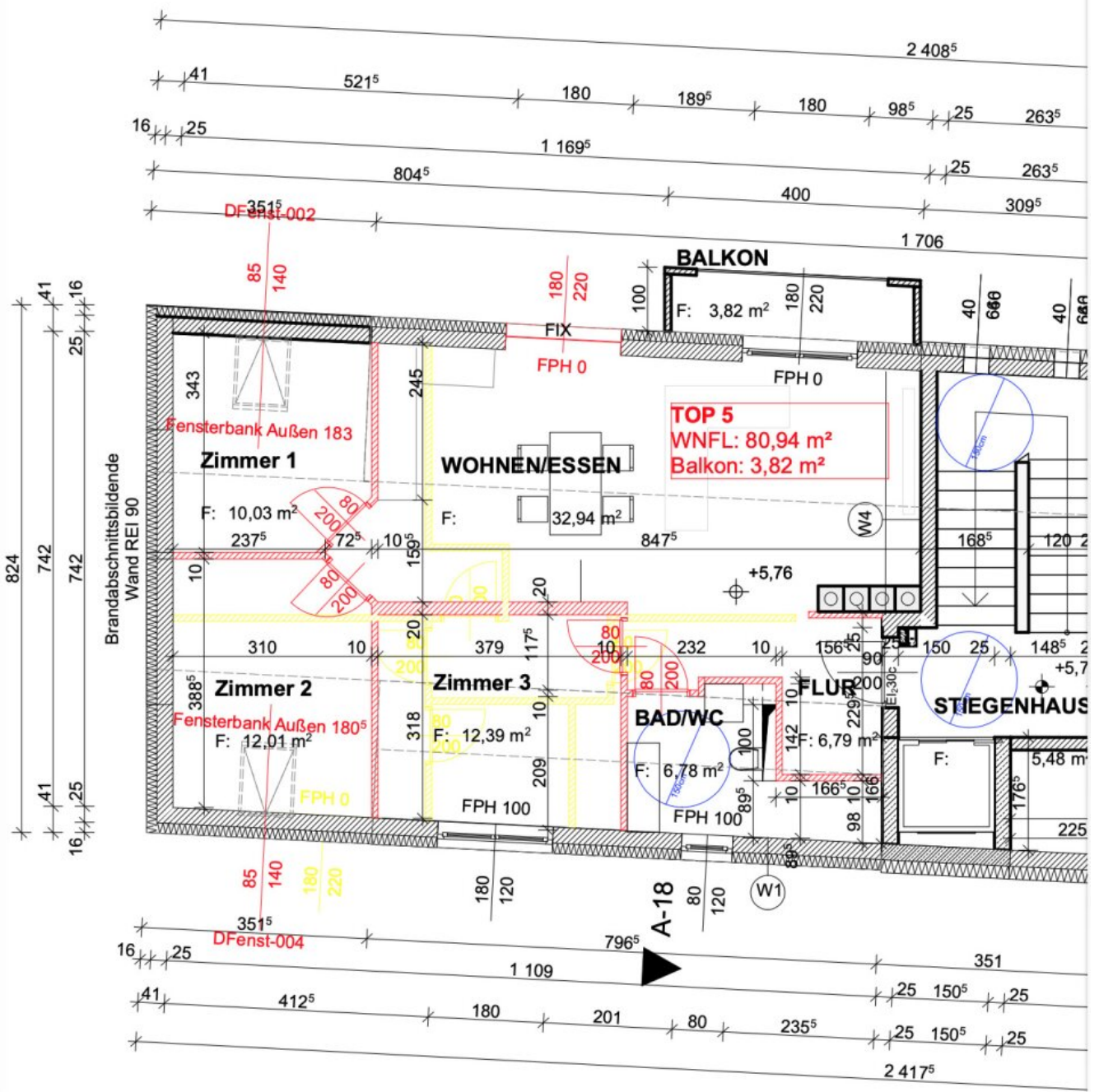
**Elena Iakovleva**

ImmoLöwin GmbH  
Haaderstraße 42









2.

2 OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

**Die ImmoLöwin GmbH präsentiert Ihnen ein neues Bauprojekt in der malerischen grünen Stadt in der Nähe von Wien, Deutsch-Wagram.**

Das Projekt wurde im Jahr 2023 fertiggestellt und ist bereits bezugsfertig. Es stehen Ihnen 6 Wohnungen mit einer Fläche von 55 bis 82 Quadratmetern zur Verfügung. Jede Wohnung verfügt entweder über einen Garten oder einen Balkon. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet. Die Außenwände sind mit Ziegelstein und Wärmedämmung ausgeführt. Fenster sind 3-Scheiben Isolierglaskunststofffenster. An allen Fenstern gibt es elektrische Aussenrolläden und Insektenschutzgitter. Die Heizung erfolgt über eine Wärmepumpe, und in den Wohnungen gibt es Fußbodenheizung. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat verlegt. Jede Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Dusche. Im Preis jeder Wohnung ist ein Parkplatz im Hof der Anlage inkludiert.

Deutsch-Wagram ist bequem von Wien aus erreichbar, indem man am Bahnhof Helmahof oder Deutsch-Wagram aussteigt. Diese Stationen sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder mit den örtlichen Bussen erreichbar. In der Stadt gibt es ein Kindergarten, eine Volksschule, eine Mittelschule und ein Gymnasium. In der benachbarten Stadt Gänserndorf gibt es auch ein Gymnasium. Es ist auch bequem, sich in der Stadt mit dem Fahrrad oder den regionalen Bussen 520 und 521 fortzubewegen. In 700 m Entfernung befindet sich ein Spar, in dem man bequem Lebensmittel einkaufen kann.

Wir freuen uns, Ihnen weitere Informationen zu geben und eine Besichtigung zu organisieren. Kontaktieren Sie uns noch heute.

Tel.: 069910975030

Email: [iakovleva@immoloewin.com](mailto:iakovleva@immoloewin.com)

Elena Iakovleva

Die Beschreibung basiert auf Informationen des Verkäufers und erfolgt ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Diese geräumige, helle Wohnung hat eine Fläche von 81 Quadratmetern. Vom großzügigen Eingang aus gelangen Sie direkt in das Wohnzimmer mit einer Fläche von etwa 33 Quadratmetern und einem Balkon, der nach Südosten ausgerichtet ist. Hier können Sie Ihre offene Küche ganz nach Ihrem Geschmack planen.

Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer mit Flächen von etwa 10, 12 und 12 Quadratmetern sowie ein komfortables Badezimmer mit begehbare Dusche.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap