

**Anleger aufgepasst !**



**Objektnummer: 7625**  
**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>	63,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	284.150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Dassler**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

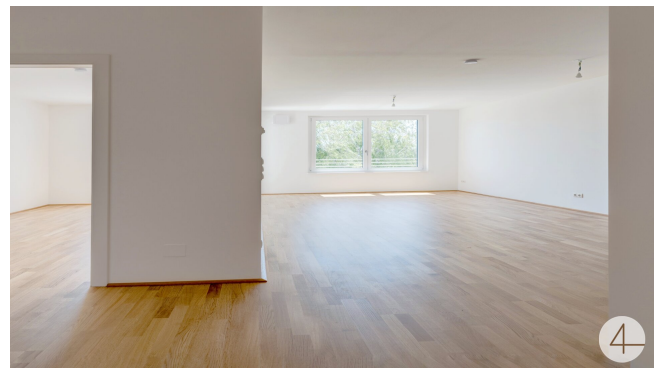
T 0664 / 750 51 772















## Objektbeschreibung

**Wohnungen zwischen 48 m<sup>2</sup> bis 105 m<sup>2</sup>, fordern Sie die Preisliste an!**

**Zum Beispiel - 63 m<sup>2</sup> Wohnung Preis für Anleger: € 284.150 (zuzüglich 20% Ust.)**

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Erstbezug**
- **PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER**
- **Wohnnutzfläche** von rund **63,46 m<sup>2</sup>**  
**bestehend aus** Vorraum, WC, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Wohnküche, Schrankraum
- **Loggia** mit rund **4,96 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
- 1 PKW-Stellplatz im Preis inkludiert

Die hochgeladenen Fotos zeigen einen Überblick der angebotenen Wohnungen. Die Möbel sind im Kaufpreis nicht enthalten.

### **Die ausführliche Beschreibung:**

Diese Wohnung liegt in ersten **Obergeschoß dieses Neubauprojektes** und besticht durch den **großzügig konzipierten Grundriss** und der **tollen Lage**.

Im **Vorraum angekommen**, gelangen Sie **linkerhand** in den Abstellraum sowie ins **WC** mit Handwaschbecken, weiters in die **Wohnküche mit Ausgang auf die Loggia**.

**Rechterhand** stehen Ihnen ein **Schrankraum**, ein **Badezimmer** sowie ein **Schlafzimmer** zur Verfügung von welchen Sie ebenfalls auf die **Loggia** gelangen..

### **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.

## **FINANZIERUNGSHILFE WIRD GEBOTEN**

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