

Tolle Wohnung in Deutsch Wagram!



Objektnummer: 7625

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,46 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	284.150,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772













Objektbeschreibung

63 m2 Wohnung Preis für Anleger: € 284.150 (zuzüglich 20% Ust.)

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Erstbezug**
- **PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER**
- **Wohnnutzfläche** von **rund 63,46 m²**
bestehend aus Vorraum, WC, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Wohnküche, Schrankraum
- **Loggia** mit **rund 4,96 m²**
- **hochwertige und moderne Ausstattung**
- außenliegender Sonnenschutz (**elektrische Raffstore/Rolläden**)
- **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.