Provisionsfreie Anlegerwohnung 7000,-- Möbelgutschein SICHERN!

Wohn-Essbereich

Objektnummer: 7635

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,99 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	436.600,00 €

Provisionsangabe:

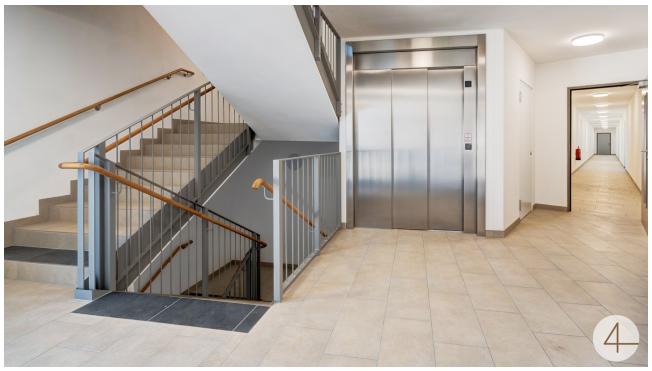
Provision bezahlt der Abgeber.

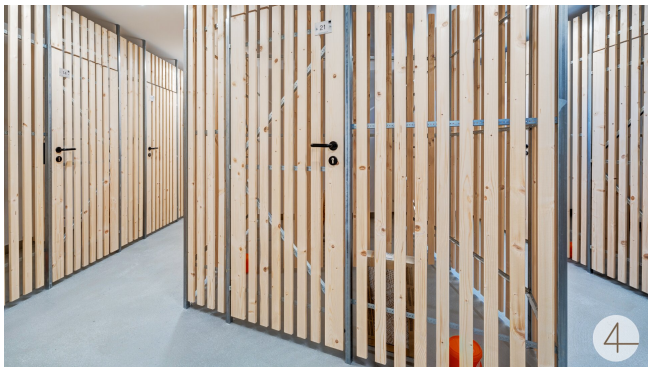
Ihr Ansprechpartner

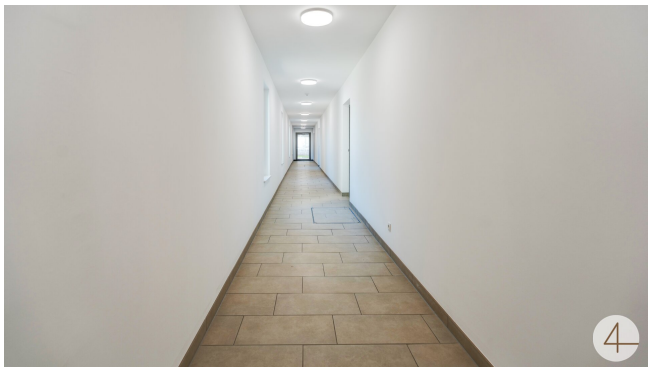
Markus Dassler

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772







EG
Parkdeck >
Fahrräder
< Top 2-4
Stiegenhaus

4

Objektbeschreibung

Preis für Anleger: € 436.600 (zuzüglich 20% Ust.)

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Erstbezug**
- **PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER**
- **Preis für Eigennutzung 499.900,--**
- **Wohnnutzfläche** von **rund 105 m²**

  bestehend aus Vorraum ,WC, Abstellraum, zwei Bäder, zwei Kinderzimmer und zwei Elternzimmer mit Schrankraum und einem offenen Wohn-Essbereich
- **Loggia** mit rund **10m2**
- **hochwertige und moderne Ausstattung**
- außenliegender Sonnenschutz (**elektrische Raffstore/Rollläden**)
- **Massiv**bauweise
- Kunststoff**fenster** (**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 PKW Stellplätze im Preis inkludiert**

Verfügbar: nach Rücksprache

Hausverwaltung:

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH

FN 36233 i

Handelskai 94-96, 1. OG

1200 Wien

Treuhänder:

Frau Dr. Witt-Dörring

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 erste **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, und in die **drei Zimmer** und die **beiden Bäder**. Rechterseits befindet sich der **Wohnessbereich**. Die **Loggia** ist von allen Zimmern zugänglich.

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.