

## Ihr neues Zuhause wartet in Deutsch-Wagram!



**Objektnummer: 81337**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,76
Kaufpreis:	284.600,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



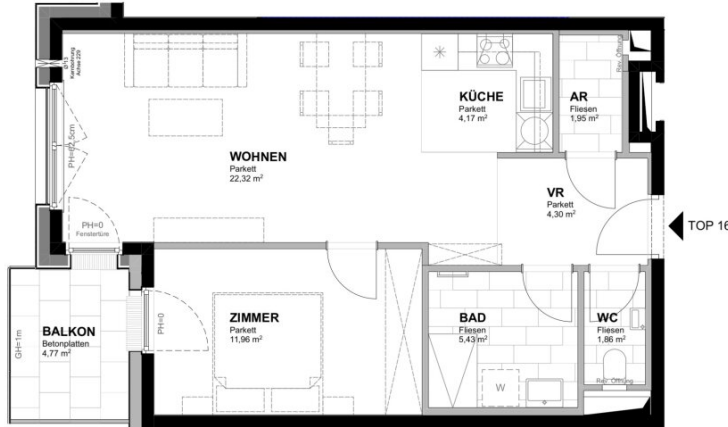
**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43 1 512  
H +43 664 7

Gerne stehen  
Verfügung.





**BAHNHOFSTRASSE 58  
2232 DEUTSCH-WAGRAM**

TOP 16  
OG2  
2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca. 51,99 m<sup>2</sup>  
Balkon / Terrasse ca. 4,77 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe ca. 2,54 m



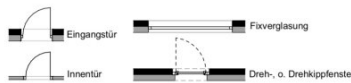
Übersichtsplan  
2.Obergeschoss



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 2945  
KOLONITZGASSE 2A | 1030 WIEN  
TEL: +43 1 3176112  
**ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER** WIENER STRASSE 57/1AD | 2100 KORNEUBURG  
TEL: +43 2242 82148

**WWW.MAUER-PARTNER.AT**  
ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER ZT GMBH



## Objektbeschreibung

### ERSTBEZUG: Wohnen im Weinviertel mit perfekter Anbindung

Herzlich Willkommen im Weinviertel!

In einem modernen Erstbezugsprojekt, bestehend aus zwei harmonisch abgestimmten Wohnhäusern, finden sich Eigentumswohnungen mit Größen von 52 bis 105 m<sup>2</sup>. Mit 2- bis 4-Zimmer-Einheiten finden Sie genau das Zuhause, das zu Ihrem Lebensstil passt.

Die beiden Häuser verfügen über einen großzügigen allgemeinen Gartenbereich mit einem liebevoll gestalteten Kleinkinderspielplatz – ein perfekter Ort zum Entspannen und für gemeinsame Stunden mit Familie und Nachbarn.

Komfort inklusive: Jede Wohnung ist mit mindestens einem Stellplatz ausgestattet, der bereits im Kaufpreis enthalten ist – so starten Sie sorgenfrei in Ihr neues Wohnabenteuer.

Die Nähe zum Bahnhof garantiert eine ausgezeichnete Anbindung und macht die Wohnprojekte sowohl für Pendler als auch für Ruhesuchende attraktiv.

Erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim und sichern Sie sich Ihre Wunschwohnung.

#### Das Projekt:

- Wohnungsgrößen von 52 bis 105 m<sup>2</sup>
- Zwei Wohnprojekte mit gesamt 46 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- 2-4 Zimmereinheiten
- Jeder Wohnung ist zumindest ein Stellplatz zugeordnet, der bereits im angegebenen Kaufpreis inkludiert ist.
- Allgemeiner Gartenbereich samt Kleinkinderspielplatz für beide Häuser

### **Bahnhofstraße 58:**

- 22 Wohnungen
- 31 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Lift
- Bauweise: Stahlbeton
- Ein Einlagerungsabteil je Wohnung
- Kinderagen- und Fahrradabstellräume
- Kleinkinderspielplatz

### **Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Fernwärme
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Wand- und Bodenfliesen Format 30 x 60cm in den Nassräumen
- Kunststofffenster 3-fach Verglasung
- Außenbeschattung bei jeder Wohnung in Form von elektrisch bedienbaren Rollläden oder Außenraffstores
- Vorbereitung Kühlung: in den obersten Dachgeschoßen in Form von Leerverrohrungen

- Vorbereitung zur nachträglichen Errichtung von E-Ladestationen

### **Bahnhofstraße 60:**

- 24 Wohnungen
- 1 Arztpraxis
- 40 PKW-Stellplätze im Freien (teilweise überdacht)
- 3 öffentlich zugängliche Parkplätze für die Arztpraxis
- 2 Motorradabstellplätze
- Lift
- Bauweise: Stahlbeton
- Ein Einlagerungsabteil je Wohnung
- Kinderagen- und Fahrradabstellräume
- Kleinkinderspielplatz
- Wunderschöne Lärchenholzelemente an der Fassade

### **Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Fernwärme

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Wand- und Bodenfliesen Format 30 x 60cm in den Nassräumen
- Kunststofffenster 3-fach Verglasung
- Außenbeschattung bei jeder Wohnung in Form von elektrisch bedienbaren Rollläden oder Außenraffstores
- Vorbereitung Kühlung: in den obersten Dachgeschoßen in Form von Leerverrohrungen
- Vorbereitung zur nachträglichen Errichtung von E-Ladestationen

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Die Wohnungen sind bereits bezugsfertig!**

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 <500m

Apotheke <750m

Klinik <500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m





Schule <750m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <9.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <5.750m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <8.750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.