Atemberaubend 4 Zimmerwohnung mit herrlichem Balkon

Wohnküche Richtung Balkon

Objektnummer: 5660/7387

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Deutsch-Wagram
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,13 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A++ 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	535.500,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

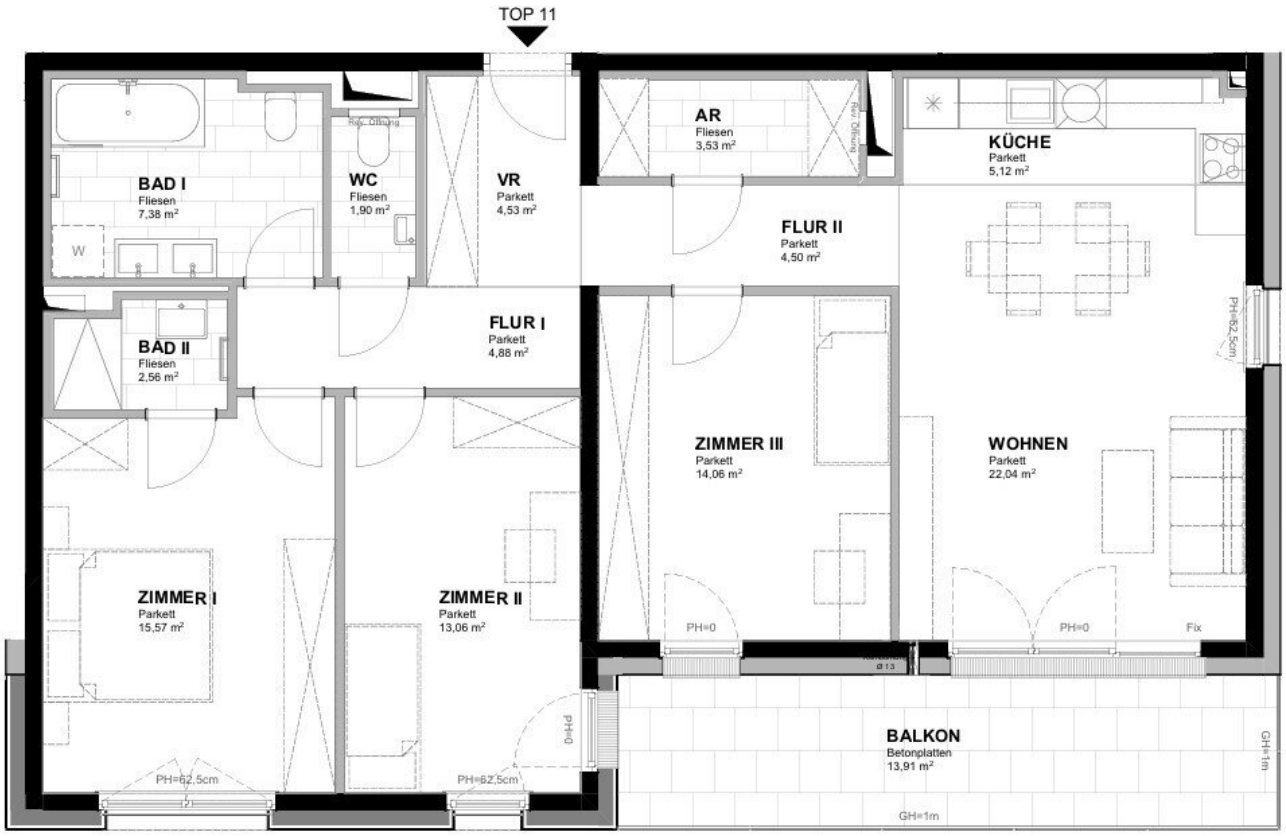
Thomas Stolhofer

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

T +43 1 9978064
H +43 664 42 37 750

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

BERO


TOP 11
BAD I
Fliesen
7,38 m²
W
WC
Fliesen
1,90 m²
VR
Parkett
4,53 m²
AR
Fliesen
3,53 m²
KÜCHE
Parkett
5,12 m²
FLUR II
Parkett
4,50 m²
BAD II
Fliesen
2,56 m²
FLUR I
Parkett
4,88 m²
ZIMMER III
Parkett
14,06 m²
WOHNEN
Parkett
22,04 m²
ZIMMER I
Parkett
15,57 m²
ZIMMER II
Parkett
13,06 m²
PH=0
PH=62,5cm
Fix
BALKON
Betonplatten
13,91 m²
GH=1m

0 1 2 3 4 5 m

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in Deutsch-Wagram

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Deutsch-Wagram, hier genießen Sie einen wunderbaren Mix zwischen Landleben und der Stadtnähe zu Wien. Bei diesen neue errichteten Wohnungen wurde wirklich an alles gedacht, beginnend mit der Raumaufteilung bis hin zum Komfort.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre Traumwohnung in Deutsch-Wagram wartet auf Sie! Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen!

Beschreibung des Wohnprojekts im Erstbezug. Hochwertig, wie auch schlüsselfertig ausgestattet

Auf einer **Grundstücksfläche von knapp 3.900 m²** wurden in unmittelbarer Bahnhofsnähe **zwei Wohnprojekte mit insgesamt 46 Eigentumswohnungen** und einer Arztpraxis mit einem separaten Eingang errichtet.

Fakten im Überblick

- **2 Wohnhäuser** mit je 22 und 24 Eigentumswohnungen
- Wohnungsmix aus **2-, 3-, und 4 Zimmer**
- **großzügige Freiflächen** wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten
- **viele hofseitige Freiflächen** mit **südseitiger Ausrichtung**
- **hochqualitative Echtholzparkettböden**
- Hochwertige Ausstattung
- **Fußbodenheizung**

- elektrisch bedienbare **Raffstores bzw. Rollläden** im Erdgeschoss
- **Vorbereitung** für eine **Klimaanlage** im Dachgeschoss
- **hauseigene Garage** oder Carport
- barrierefreier Zugang
- **Home-Delivery-Space**
- **Vorbereitung für E-Ladestationen** möglich

Die Lärchenholzakzente an der Hausfassade runden das optisch sehr ansprechende Gesamtbild perfekt ab. Der allgemeine Gartenbereich der nur für Eigentümer: innen vorgesehen ist, ist mit einem herrlich schattenspendenden und altem Kastanienbaum versehen, ideal um ihren Kindern im Sandkasten beim spielen zuzusehen und die Seele ein wenig baumeln zu lassen.

Top 11 - 4 Zimmerwohnung mit Balkon

Hier wartet eine **traumhafte 4 Zimmerwohnung** mit dem **perfekten Grundriss** und einem **großzügigen Balkon** auf Sie**.** Die Wohnung bietet eine **Wohnküche, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, ein separates Gäste-WC, einen Abstellraum** und einen **sonnigen Balkon** mit einer **südostseitigen Ausrichtung**. Ein besonderes **Highlight** ist der **"Masterbedroom"** der sein **eigenes Badezimmer** inkludiert hat. Die lichtdurchfluteten Räume bieten einen angenehmen warmen Wohnraum, der zum Leben einlädt. Ebenso im Kaufpreis enthalten sind **2 Stellplätze** in der hauseigenen Garage.

Weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der

Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben haben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Die auf den Fotos zu sehenden Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten

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 <1.000m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Höhere Schule <10.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <6.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap