



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 146251

erstellt am : 25.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 319000€

Straße: Hauptstraße

2232 Deutsch-Wagram

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Julia Kolarik

Tel: +43 660 737 05 04

immo@juni.at

Wohnfläche: 62.9m<sup>2</sup>

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit privater Terrasse in Deutsch-Wagram



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2232 Deutsch-Wagram, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich, die Lebensqualität und Komfort in Harmonie vereint!

Diese wunderschöne Wohnung mit einer Fläche von 62,9 m<sup>2</sup> ist der ideale Rückzugsort für Paare, Singles oder kleine Familien. Es eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, in eine moderne und gut durchdachte Immobilie zu investieren, die keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung besticht durch zwei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung bieten. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl Rückzugsorte

als auch gesellige Zusammenkünfte. Ein besonderes Highlight ist die einladende Terrasse, die Ihnen die Möglichkeit gibt, die frische Luft und die Natur direkt vor Ihrer Tür zu genießen ? perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung wird Sie begeistern. Fliesen und Parkett sorgen für ein elegantes Ambiente, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kühlen Tagen sorgt. Der praktische Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Wohnung, und die moderne Dusche verleiht Ihrem Bad eine zeitgemäße Note. Zudem profitieren Sie von der Fernwärme, die eine kosteneffiziente und umweltfreundliche Heizlösung darstellt. Ein Fahrradraum steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, was die Mobilität und Flexibilität in Ihrem Alltag erhöht. Und für alle, die auch in der digitalen Welt gut vernetzt sein wollen, ist die Glasfaseranbindung ein echter Pluspunkt.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Die Nähe zu Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anreise in die umliegenden Städte und Regionen. So sind Sie nicht nur gut angebunden, sondern profitieren auch von der ruhigen und entspannten Atmosphäre, die Deutsch-Wagram zu bieten hat.

Nutzen Sie die Chance, in eine Immobilie zu investieren, die moderne Lebensqualität, eine hervorragende Lage und eine durchdachte Ausstattung vereint. Diese Wohnung in Deutsch-Wagram könnte der Schlüssel zu Ihrem neuen Lebensabschnitt sein. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin ? Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie! 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 &lt;250m  
Apotheke &lt;250m  
Klinik &lt;250m  
Kinder &lt;250m  
Schulen  
Kindergarten &lt;500m  
Schule &lt;500m  
Höhere Schule &lt;9.500m  
Universität &lt;9.250m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;750m  
Bäckerei &lt;6.000m  
Einkaufszentrum &lt;4.000m  
Sonstige  
Bank &lt;250m  
Geldautomat &lt;250m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;750m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;8.500m  
Bahnhof &lt;750m  
Autobahnanschluss &lt;4.000m  
Straßenbahn &lt;9.000m  
Angaben  
Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 62.9m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 43.45m<sup>2</sup>

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.9m<sup>2</sup>

fgeeklassse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 319000€

Nebenkosten: 169.35€

## Kontaktinformationen

Vorname: Julia

Nachname: Kolarik

Tel.: +43 660 737 05 04

E-Mail: immo@juni.at