

Inserat ID: 72822

erstellt am : 09.07.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 545000€

Straße:

2232 Deutsch-Wagram

Niederösterreich Österreich

**Kontaktinformationen:**

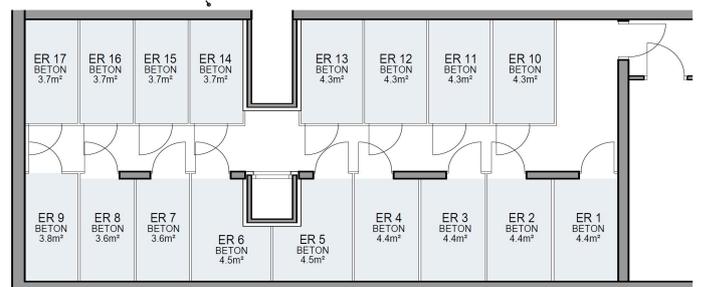
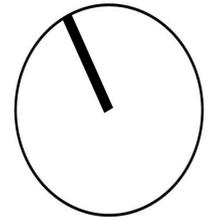
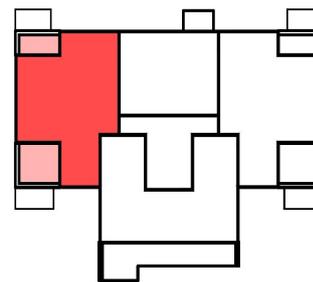
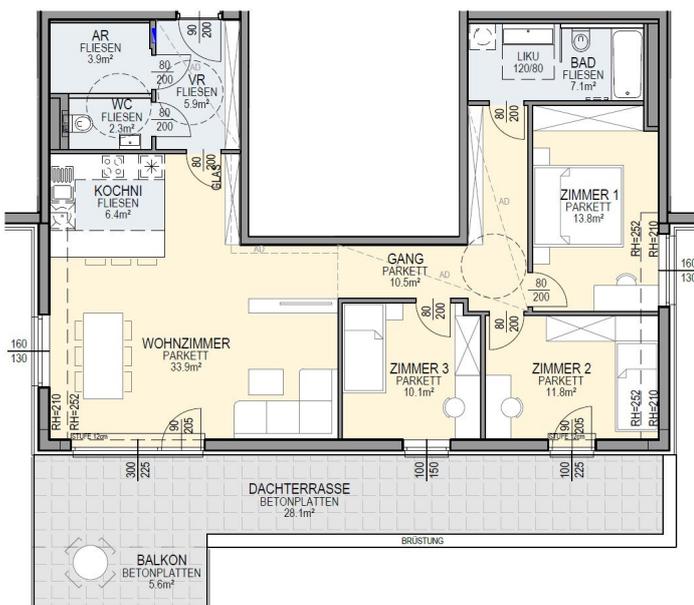
Julia Kolarik

Tel: +43 660 737 05 04

immo@juni.at

Wohnfläche: 105.7m<sup>2</sup>

**Top 15 | Gemütlich wohnen in grüner Lage ? 106 m<sup>2</sup>**



In grüner, ruhiger Wohnlage ? Grenzweg 11 ?, dennoch nur fünf Fahradminuten vom Bahnhof entfernt, haben wir ein kleinteiliges Niedrigenergiewohnhaus mit siebzehn Eigentumswohnungen in den Größen von 54 bis 108 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche gebaut. Alle Wohnungen sind auch mit Steuervorteil als Vorsorgewohnungen zu haben. Da sowohl die Fußbodenheizung als auch die Wasseraufbereitung mit Wärmepumpe funktionieren, außerdem eine Photovoltaikanlage am Dach angebracht wurde und das Haus in Ziegelbauweise errichtet wurde, ist dieses Wohnhaus besonders ökologisch. Die Kunststofffenster sind mit Aluschalen versehen. Die ruhigen Farbtöne und zahlreiche Vor- und Rücksprünge der Fassade sowie Holzelemente aus wertiger Lärche sorgen für ein natürliches Erscheinungsbild. Im überdachten Eingangsbereich und auch in der Tiefgarage sind ausreichend Abstellplätze für Ihr Fahrrad vorhanden, damit Sie ganz umweltfreundlich Ihre Alltagswege zurücklegen können. Erholung am Feierabend finden Sie im

nahen Wald mit Spazier- und Radwegen. Das hört sich doch nach hochwertiger Lebensqualität an!  
Was Top 15 zu Ihrem Zuhause macht?

Open House | 11. April 2025 | 14 bis 17 Uhr | Herzlich willkommen!

Raumaufteilung und Ebene(n)

DG | ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche | ca. 28 m<sup>2</sup> Terrasse | ca. 6 m<sup>2</sup> Balkon | 4 Zimmer

Wohnzimmer mit Kochnische, 3 Schlafzimmer, Vorraum, Abstellraum, Bad, getrenntes WC  
Kfz-Stellplatz und Fahrrad-Parker in Tiefgarage

Einlagerungsraum im KG

Kinderwagenabstellraum im EG

Müllraum im EG

Schlüsselfertig und provisionsfrei inklusive eines Kfz-Stellplatzes und eines Kellerabteils

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.000m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik

&lt;1.500m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;1.500m  
Kindergarten

&lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;5.000m  
Einkaufszentrum

&lt;4.500m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei

&lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;4.500m  
Bahnhof

&lt;1.000m  
U-Bahn &lt;9.500m  
Straßenbahn &lt;10.000m  
Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 105.7m<sup>2</sup>

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 32m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.68m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 545000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Julia

Nachname: Kolarik

Tel.: +43 660 737 05 04

E-Mail: immo@juni.at