



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 150018

erstellt am : 11.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 461900€

Straße:

2232 Deutsch-Wagram

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Markus Dassler

Tel: +43 664 7505 17 72

dassler@true.immo

Wohnfläche: 78.64m<sup>2</sup>

## **Exklusive Dachgeschoßwohnung in Deutsch-Wagram, 2 KFZ Abstellplätze - Erstbezug mit Balkon - PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER**



Tolles Neubauprojekt unweit von Wien, in Deutsch Wagram Wohnen im Weinviertel -  
Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Vorsorge  
Die Kurzinformation für eilige Leser:

Erstbezug

**PROVISION BEZAHLT DER ABGEBER**

Preis für Anleger: ? 414.500 (zuzüglich 20% Ust.)

Wohnnutzfläche von rund 79 m<sup>2</sup> bestehend aus Vorraum, Flur, WC, Abstellraum, Bad,

Kinderzimmer, Schlafzimmer mit Schrankraum, Wohnküche  
Balkon mit rund 6 m<sup>2</sup>  
hochwertige und moderne Ausstattung  
außenliegender Sonnenschutz (elektrische Raffstore/Rollläden)  
Massivbauweise  
Kunststofffenster (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 KFZ Abstellplätze im Kaufpreis inkludiert

Verfügbar: nach Rücksprache

Hausverwaltung:teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH FN 36233 i Handelskai 94-96, 1. OG 1200  
Wien

Treuhänder:Frau Dr. Witt-Döring 1010 Wien, Rathausplatz 401 4272000

Konditionen: 1,5% vom Kaufpreis zzgl Ust und Barauslagen

Notarielle Beglaubigung kommt hinzu

Die ausführliche Beschreibung:

Diese Wohnung liegt in ersten Obergeschoß dieses Neubauprojektes und besticht durch den großzügig konzipierten Grundriss und der tollen Lage. Im Vorraum angekommen, gelangen Sie linkerhand in das WC mit Handwaschbecken, Bad mit Dusche und Doppelwaschbecken sowie in den Schrankraum und weiteres ins Schlafzimmer. Rechterhand steht Ihnen die Wohnküche zur Verfügung, von welcher Sie weiters auf den Balkon gelangen. Geradeaus wäre ein Kinderzimmer situiert, mit Ausgang auf den Balkon. 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.

Verkehrsverbindungen: 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 - Bréclav

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. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 78.64m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 27m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 461900€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Dassler

Tel.: +43 664 7505 17 72

E-Mail: dassler@true.immo