

## **Wohnen im Weinviertel - 6 Minuten von Wien-Deutsch Wagram**



RWB\_Bahnhofstrasse58+60\_Straßenansicht\_Liegenschaft 1

**Objektnummer: 00010105930016**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2232 Deutsch-Wagram              |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,03 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 38,68 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,76                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 370.600,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Zach**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T 436646051751780

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







**Raiffeisen  
WohnBau**

**BAHNHOFSTRASSE 60  
2232 DEUTSCH-WAGRAM**

**TOP 12**  
1.OG  
3-Zimmer Wohnung

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Wohnfläche ca. | 70,03 m <sup>2</sup> |
| Loggia ca.     | 4,95 m <sup>2</sup>  |
| Garten ca.     | 38,68 m <sup>2</sup> |
| Terrasse ca.   | 12,91 m <sup>2</sup> |
| Raumhöhe ca.   | 2,54 m               |



Übersichtsplan  
1. 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 Rohmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturnähe erforderlich! Zusätzlich abhängige Decken und Potrien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

**MJV** KIRCHENPLATZ 3 | 2100 HOLLABRUNN  
TEL: +43 2952 3985  
KOLONITZGASSE 2A | 1030 WIEN  
TEL: +43 1 3191112  
**ARCHITEKTEN** MAURER & PARTNER ZT GMBH | WIENER STRASSE 6/1A | 2100 KORNEUBURG  
TEL: +43 2242 42148  
**WWW.MAURER-PARTNER.AT**

## Objektbeschreibung

Wohnen im Weinviertel – naturnah & stadtnah zugleich

**Quality Living von Raiffeisen Wohnbau** verbindet die Ruhe des Weinviertels mit der schnellen Anbindung an Wien. Auf einem Grundstück von rund 3.900 m<sup>2</sup>, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, entstanden zwei moderne Wohnprojekte mit insgesamt 46 Eigentumswohnungen sowie einer Arztpraxis mit separatem Eingang.

Die Wohnungen überzeugen durch großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Dank des vielfältigen Wohnungsmixes aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Einheiten finden Familien, Paare und Singles hier ihr ideales Zuhause.

Ein grüner Gemeinschaftsgarten mit altem Kastanienbestand sorgt für Schatten und Erholung im Sommer. Lärchenholzakzente an der Fassade und eine hochwertige Ausstattung – darunter Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Raffstores bzw. Rollläden im Erdgeschoss und eine Klimaanlagenvorbereitung im Dachgeschoss – schaffen ein stilvolles und komfortables Wohnambiente.