

**Lebensqualität trifft auf kluge Investition – Ihr neues  
Eigenheim in Deutsch-Wagram**



**Objektnummer: 81341**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse:                      | Bahnhofstraße                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2232 Deutsch-Wagram              |
| Baujahr:                      | 2021                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 104,98 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Garten:                       | 92,69 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 549.800,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

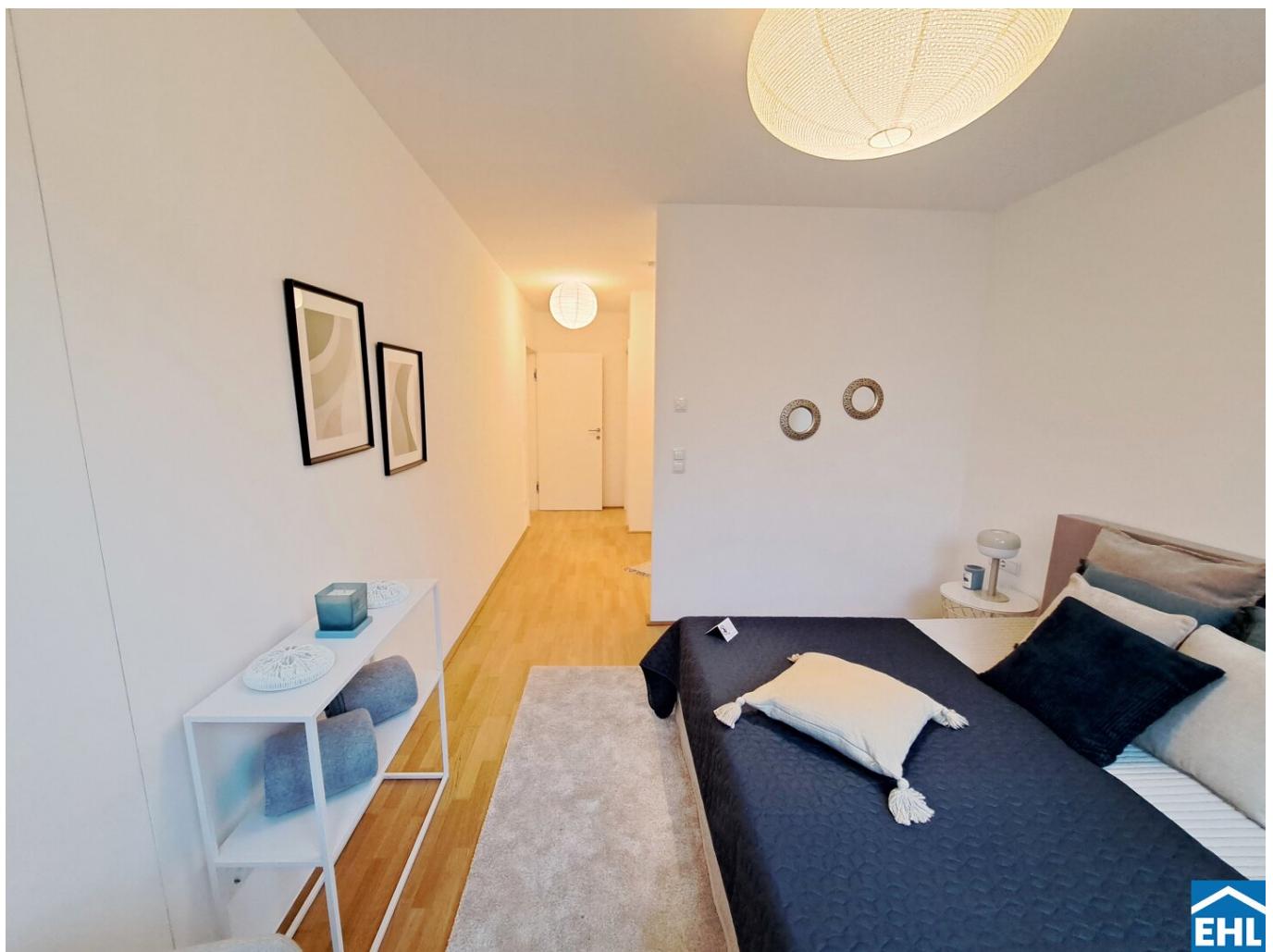
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1







EHL

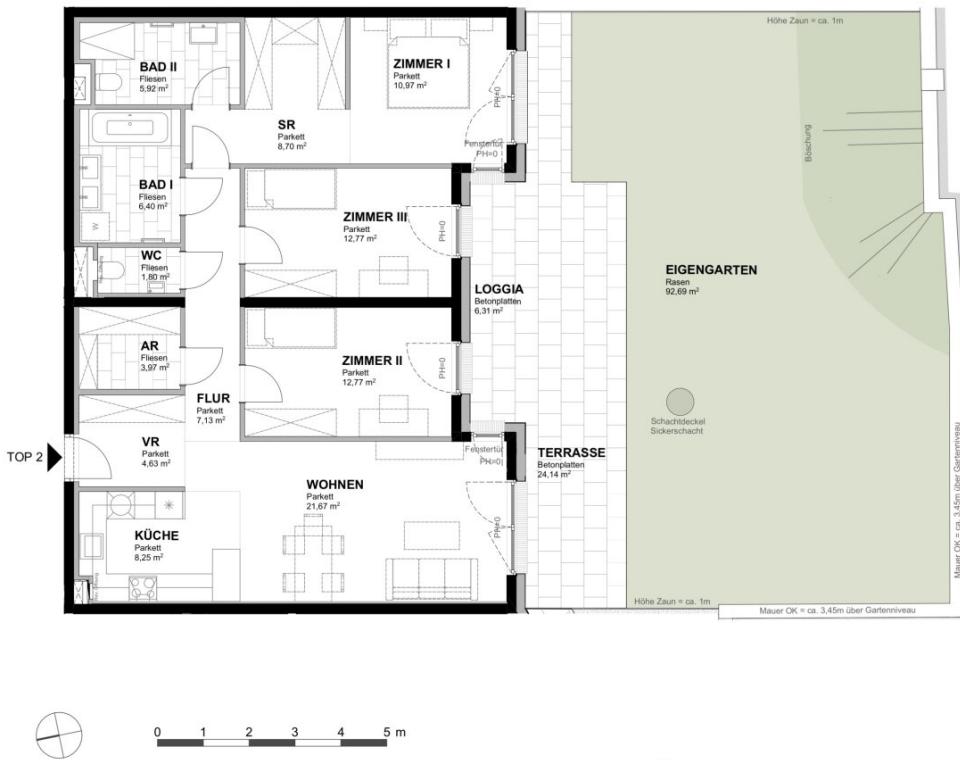


EHL



EHL

The logo for EHL, featuring a stylized white house icon above the letters "EHL".



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 Rohraummaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Putzrinnen nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

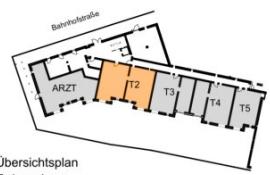
#### BAHNHOFSTRASSE 60

2232 DEUTSCH-WAGRAM

**TOP 2**  
EG  
4-Zimmer Wohnung

|              | Wohnfläche ca.        | Balkon / Terrasse ca. | Garten ca.          | Raumhöhe ca.         |
|--------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| <b>TOP 2</b> | 104,98 m <sup>2</sup> | 24,14 m <sup>2</sup>  | 6,31 m <sup>2</sup> | 92,69 m <sup>2</sup> |

104,98 m<sup>2</sup>  
24,14 m<sup>2</sup>  
6,31 m<sup>2</sup>  
92,69 m<sup>2</sup>  
2,54 m



Übersichtsplan Erdgeschoss



Übersichtsschnitt

**MJV** KIRCHENPLATZ 3 | 2100 HOLLABRUNN  
TEL: +43 2952 3945  
KOLDNITZGASSE 2A | 1030 WIEN  
TEL: +43 1 3170112  
**ARCHITEKTEN** MAURER & PARTNER  
MAURER & PARTNER ZT GMBH

WWW.MAURER-PARTNER.AT  
ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER ZT GMBH



# Objektbeschreibung

## **ERSTBEZUG: Wohnen im Weinviertel mit perfekter Anbindung**

Herzlich Willkommen im Weinviertel!

In einem modernen Erstbezugsprojekt, bestehend aus zwei harmonisch abgestimmten Wohnhäusern, finden sich Eigentumswohnungen mit Größen von 52 bis 105 m<sup>2</sup>. Mit 2- bis 4-Zimmer-Einheiten finden Sie genau das Zuhause, das zu Ihrem Lebensstil passt.

Die beiden Häuser verfügen über einen großzügigen allgemeinen Gartenbereich mit einem liebevoll gestalteten Kleinkinderspielplatz – ein perfekter Ort zum Entspannen und für gemeinsame Stunden mit Familie und Nachbarn.

Komfort inklusive: Jede Wohnung ist mit mindestens einem Stellplatz ausgestattet, der bereits im Kaufpreis enthalten ist – so starten Sie sorgenfrei in Ihr neues Wohnabenteuer.

Die Nähe zum Bahnhof garantiert eine ausgezeichnete Anbindung und macht die Wohnprojekte sowohl für Pendler als auch für Ruhesuchende attraktiv.

Erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim und sichern Sie sich Ihre Wunschwohnung.

### **Das Projekt:**

- Wohnungsgrößen von 52 bis 105 m<sup>2</sup>
- Zwei Wohnprojekte mit gesamt 46 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- 2-4 Zimmereinheiten
- Jeder Wohnung ist zumindest ein Stellplatz zugeordnet, der bereits im angegebenen Kaufpreis inkludiert ist.
- Allgemeiner Gartenbereich samt Kleinkinderspielplatz für beide Häuser

### **Bahnhofstraße 58:**

- 22 Wohnungen
- 31 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Lift
- Bauweise: Stahlbeton
- Ein Einlagerungsabteil je Wohnung
- Kinderagen- und Fahrradabstellräume
- Kleinkinderspielplatz

### **Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Fernwärme
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Wand- und Bodenfliesen Format 30 x 60cm in den Nassräumen
- Kunststofffenster 3-fach Verglasung
- Außenbeschattung bei jeder Wohnung in Form von elektrisch bedienbaren Rollläden oder Außenraffstores
- Vorbereitung Kühlung: in den obersten Dachgeschoßen in Form von Leerverrohrungen
- Vorbereitung zur nachträglichen Errichtung von E-Ladestationen

### **Bahnhofstraße 60:**

- 24 Wohnungen
- 1 Arztpraxis
- 40 PKW-Stellplätze im Freien (teilweise überdacht)
- 3 öffentlich zugängliche Parkplätze für die Arztpraxis
- 2 Motorradabstellplätze
- Lift
- Bauweise: Stahlbeton
- Ein Einlagerungsabteil je Wohnung
- Kinderagen- und Fahrradabstellräume
- Kleinkinderspielplatz
- Wunderschöne Lärchenholzelemente an der Fassade

### **Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Fernwärme
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Wand- und Bodenfliesen Format 30 x 60cm in den Nassräumen
- Kunststofffenster 3-fach Verglasung
- Außenbeschattung bei jeder Wohnung in Form von elektrisch bedienbaren Rollläden oder Außenraffstores
- Vorbereitung Kühlung: in den obersten Dachgeschoßen in Form von Leerverrohrungen
- Vorbereitung zur nachträglichen Errichtung von E-Ladestationen

### **Kaufpreise Stellplätze:**

Bahnhofstraße 58: (ebenerdige Garage) ab EUR 18.000,-

Bahnhofstraße 60: (Stellplätze sind nicht überdacht) ab EUR 9.000,-

**Provisionsfrei für den Käufer!  
Die Wohnungen sind bereits bezugsfertig!**

**Weiters dürfen wir bei diesem Projekt exklusive Sonderkonditionen betreffend einer**

**etwaigen Fremdfinanzierung anbieten. Sowohl die Kontoführungsgebühr als auch die Bearbeitungsgebühr entfällt - jetzt anfragen!**

Nähere Details finden Sie auf unserer [Projekthomepage](#)!

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 <750m  
Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m  
Schule <750m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <9.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <5.750m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <8.750m  
Bahnhof <250m  
Straßenbahn <8.750m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap