Ihr neues Zuhause wartet in Deutsch-Wagram!

Objektnummer: 81337

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:	51,99 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,76
Kaufpreis:	248.600,00 €

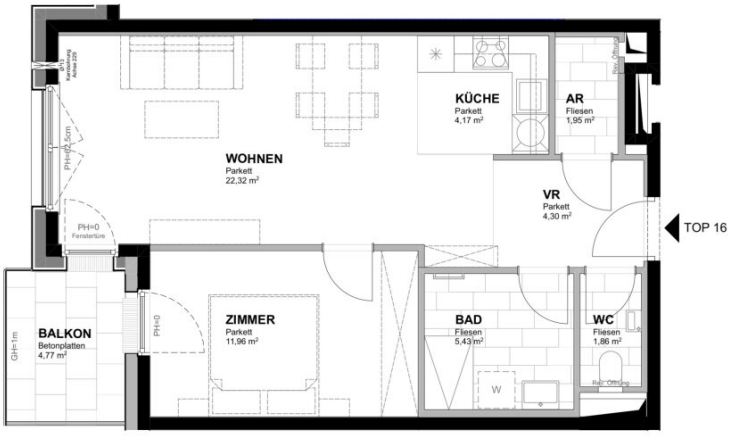
Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien



BAHNHOFSTRASSE 58
2232 DEUTSCH-WAGRAM

TOP 16
OG2
2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca.	51,99 m²
Balkon / Terrasse ca.	4,77 m²
Raumhöhe ca.	2,54 m

Übersichtsplan
2.Obergeschoss

Übersichtsschnitt

0 1 2 3 4 5 m

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

Eingangstür
Innentür
Fixverglasung
Dreh-, o. Drehkippfenster

MJM ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER
KIRCHENPLATZ 3 | 2020 HOLLABRUNN TEL.: +43 2952 3965
KOLONITZGASSE 2A | 1030 WIEN TEL.: +43 1 3170112
WIENER STRASSE 5/1/40 | 2100 KORNEUBURG TEL.: +43 2262 62148
WWW.MAURER-PARTNER.AT
ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER ZT GMBH

EHL

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 m². 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 m²
- 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 Bearbeitsungsgebühr 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 <9.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap