Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

QUALITY LIVING

Bahnhofstraße 58+60
2232 Deutsch-Wagram

Qualität, auf die Sie bauen können.

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

BAHNHOFSTRASSE 58+60 / BAHNHOFSTRASSE 58 / TOP 05

2232 Deutsch-Wagram

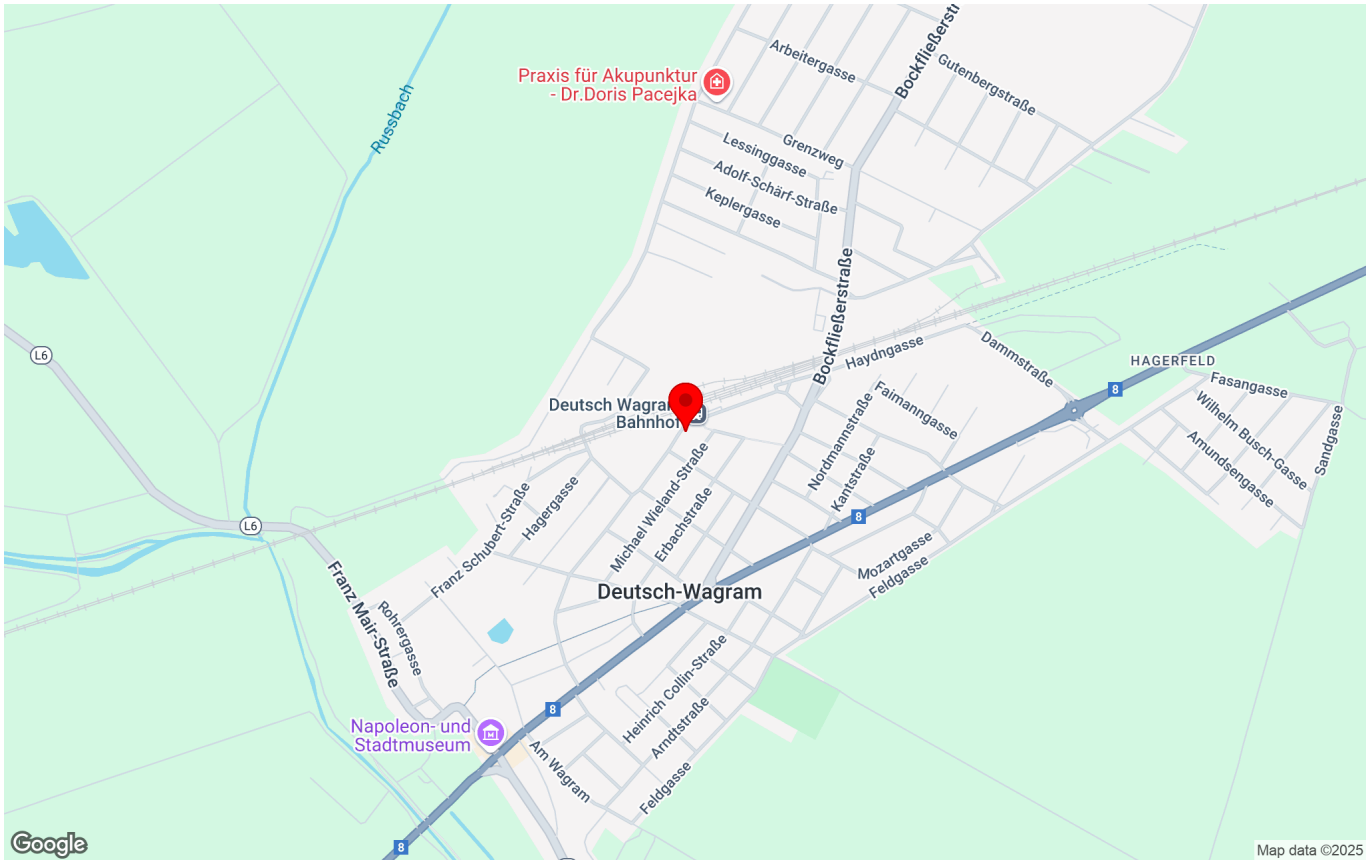
QUALITY LIVING MIT WOHLFÜHLFAKTOR.

Objektnummer:	**12197**
Anzahl Zimmer:	**3**
Wohnfläche:	**80,02 m²**
Kaufpreis:	**448.700,00 €**
Status:	**Fertiggestellt**

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

LAGE



PROJEKTBESCHREIBUNG

Wohnen im Weinviertel - die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und Stadtnähe. Das ist Quality Living von Raiffeisen WohnBau.

Auf einer Grundstücksfläche von knapp 3.900 m² wurden in unmittelbarer Bahnhofsnähe zwei Wohnprojekte mit insgesamt 46 Eigentumswohnungen und einer Arztpraxis mit einem separaten Eingang errichtet. Alle Wohnungen sowie die verfügbaren Stellplätze stehen zur Eigennutzung oder Vorsorge zur Verfügung. Sämtliche Wohnungen verfügen über großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Der Wohnungsmix aus 2-, 3-, und 4 Zimmereinheiten schafft für Familien, Paare oder Singles jeden Alters ein ideales zu Hause.

Der ausgewiesene Kaufpreis beinhaltet je nach Wohnungsgröße 1 bzw. 2 Stellplätze.

Das Projekt verfügt über einen allgemeinen Gartenbereich, der mit seinem alten Kastanienbestand für frisches Grün und angenehme Temperaturen im Sommer sorgt und als Gemeinschaftsgarten genutzt werden kann. Die Lärchenholzakzente an der Fassade runden das optisch harmonische Gesamtbild ab. Die Ausstattung aller Wohneinheiten ist hochwertig und umfasst Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Raffstores bzw. Rollläden im Erdgeschoß und die Vorbereitung für eine Klimaanlagenausstattung im Dachgeschoß.

Des Weiteren punktet das Projekt mit der Möglichkeit von E-Ladestationen für Autos, einem Fahrradabstellplatz und einen Home-Delivery-Space im Allgemeinbereich.

In nur 6 Minuten ist die U1 Station Leopoldau mit dem Zug erreichbar, womit eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt ermöglicht wird.

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

wohnen.einfach.machen.

Mit Raiffeisen WohnBau als Bauträger.

Visualisierung © JamJam, Foto © Irene Schanda, Video © K. Bender

WOHNUNGSBESCHREIBUNG

2232 Deutsch-Wagram, Bahnhofstraße 58+60 I Quality Living mit Wohlfühlfaktor. I Wohnen im Weinviertel | Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder Vorsorge | teilweise allgemeiner Gartenbereich mit altem Kastanienbestand | großzügige Freiflächen | perfekte Verkehrsanbindung und städtische Infrastruktur | Visualisierung © JamJam, Foto © Irene Schanda, Video © K. Bender | wohnen.einfach.machen. | www.raiffeisen-wohnbau.at

Wohnung Top 05

Diese einmalige 3 Zimmerwohnung ist ca. 80 m² groß und verfügt über 2 Schlafzimmer und ein gemütliches

Wohnzimmer. Alle Zimmer sind südostseitig ausgerichtet und somit sehr hell. Die Wohnfläche wird durch einen ca. 42 m² großen Garten ergänzt, welcher von den Nachbarn vis-a-vis nicht einsehbar ist.

Im Kaufpreis sind 2 Stellplätze in der hauseigenen Garage enthalten.

Die Anlage liegt direkt am Bahnhof von Deutsch-Wagram und bietet damit eine hervorragende Verkehrsanbindung auch in die Wiener Innenstadt. Da diese Wohnung vom Bahnhof weg ausgerichtet ist, ist Sie trotz der Nähe sehr ruhig gelegen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit Frau Mariella Gruber unter 0664 8875 8011.

KUNST & WOHNEN

Neben dem Quality Living Gedanken, der für besonders hohe Wohn- und Lebensqualität steht, punkten die neuen Immobilienprojekte der Raiffeisen WohnBau mit zeitgenössischen Kunstakzenten. Jedes der Kunstwerke ist eine Sonderanfertigung eines via Jury ausgewählten Künstlers, welches im Einklang mit dem Gebäude, seiner Form, der unmittelbaren Umgebung und der Geschichte entsteht. Die Installationen, vorranging im Eingangsbereich des jeweiligen Gebäudes, verleihen dem Wohnprojekt unter der Maxime „Kunst und Wohnen“ Individualität und Exklusivität. Ein künstlerischer Dialog zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum wird geschaffen und heißt Bewohner wie Besucher gleichermaßen willkommen.

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

ECKDATEN

Objektart:	**Wohnung**
Vertragsart:	**Kaufobjekt**
Anzahl Zimmer:	**3**
Wohnfläche:	**80,02 m²**
Loggia:	**7,61 m²**
Terrassenfläche:	**5,74 m²**
Gartenfläche:	**42,13 m²**
Stockwerk:	**1. Etage**
Bäder:	**1**
WC:	**1**
Böden:	**Fliesen, Fertigparkett**
Heizung:	**Fernwärme**

KOSTEN

Kaufpreis:	**448.700,00 €**

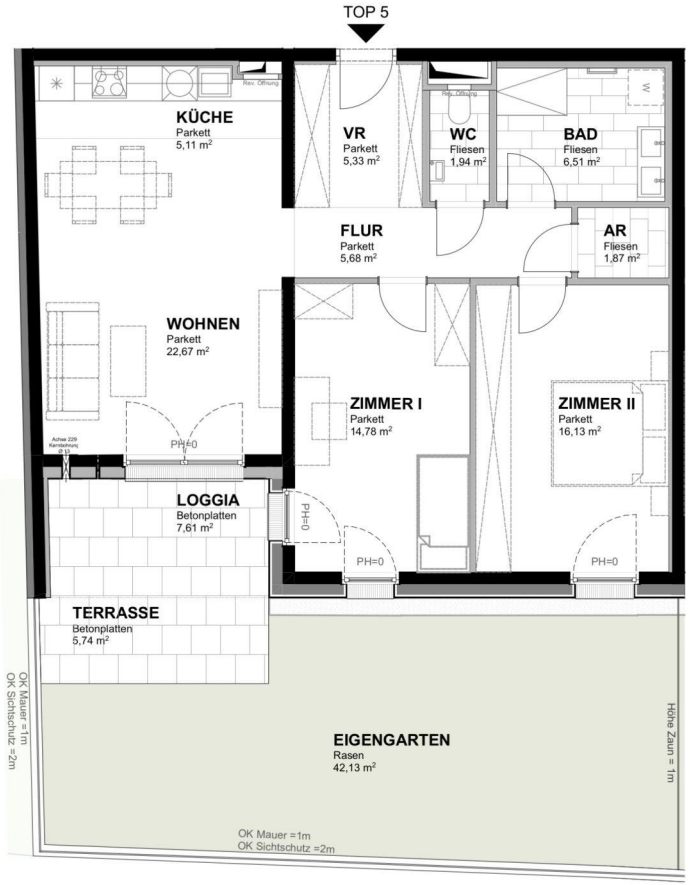
zuzügl. Kaufnebenkosten

AUSSTATTUNG

Fliesen, Fernwärme, Personenaufzug, Kabel / Satelliten-TV, Fertigparkett, Fernwärme, Südostbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Abstellraum, DVB-T, Niedrigenergiehaus, Trennwände Gipskarton, Glasfaseranbindung, Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Flachdach, Fertigteil, Massiv, Schlüsselfertig mit Bodenplatte, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kinderspielplatz, Kunststofffenster

ENERGIEAUSWEIS

Heizwärmebedarf:	**B 27 kWh/m²a**
fGEE:	**A 0,76**



Stand 24.05.2023

Raiffeisen WohnBau

BAHNHOFSTRASSE 58
2232 DEUTSCH-WAGRAM

TOP 5
OG1
3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche ca.	80,02 m²
Balkon / Terrasse ca.	5,74 m²
Loggia ca.	7,61 m²
Garten ca.	42,13 m²
Raumhöhe ca.	2,54 m

Übersichtsplan
1.Obergeschoss

Übersichtsschnitt

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

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

Raiffeisen WohnBau
Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Mariella Gruber

Telefon: **+43 664 88758011**

E-Mail: **mariella.gruber@raiffeisen-wohnbau.at**

Verkauf direkt vom Bauträger.

Raiffeisen WohnBau

Raiffeisen WohnBau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

Raiffeisen WohnBau

Mooslackengasse 12, 1190 Wien

Adamgasse 7a, 6020 Innsbruck

Telefon: **+43 1 716 01-8241**

E-Mail: **immobilien@raiffeisen-wohnbau.at**

Web: **www.raiffeisen-wohnbau.at**

Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.