



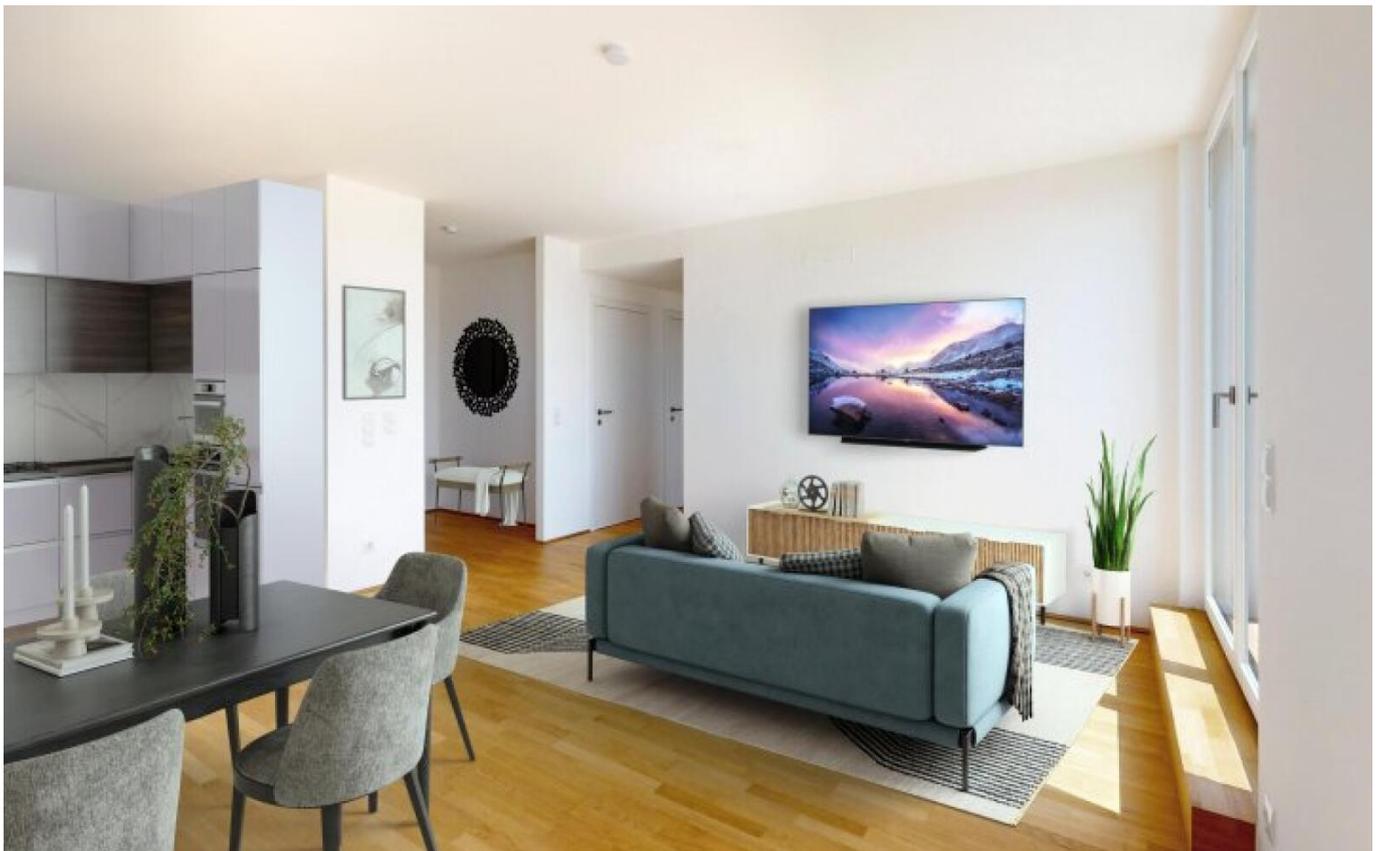
Bahnhofstraße 58+60
2232 Deutsch-Wagram

Qualität, auf die Sie bauen können.



BAHNHOFSTRASSE 58+60 / BAHNHOFSTRASSE 58 / TOP 19

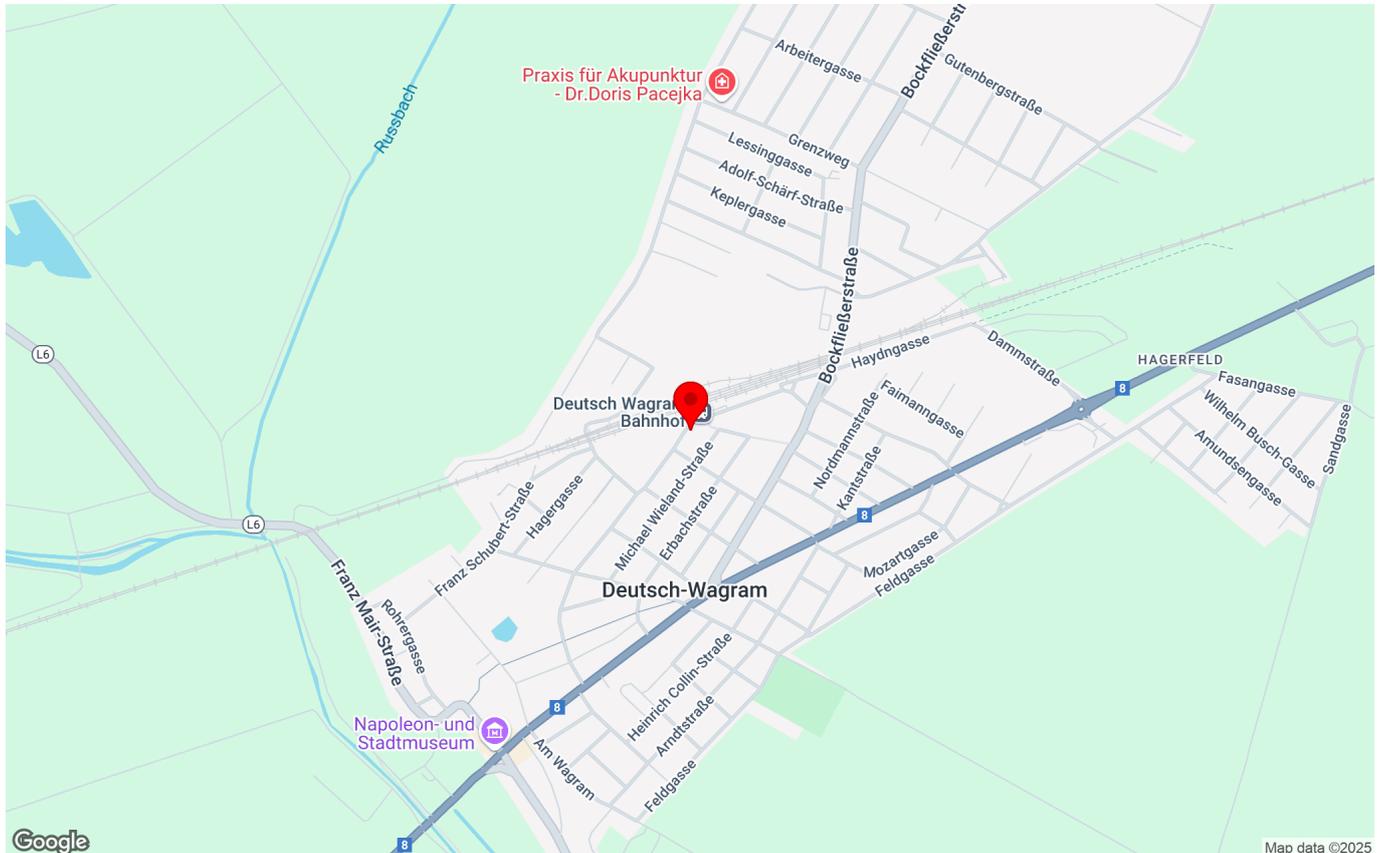
2232 Deutsch-Wagram



QUALITY LIVING MIT WOHLFÜHLFAKTOR.

Objektnummer:	12211
Anzahl Zimmer:	3
Wohnfläche:	74,2 m²
Kaufpreis:	464.700,00 €
Status:	Fertiggestellt

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 Klimaanlageausstattung im Dachgeschoß.

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

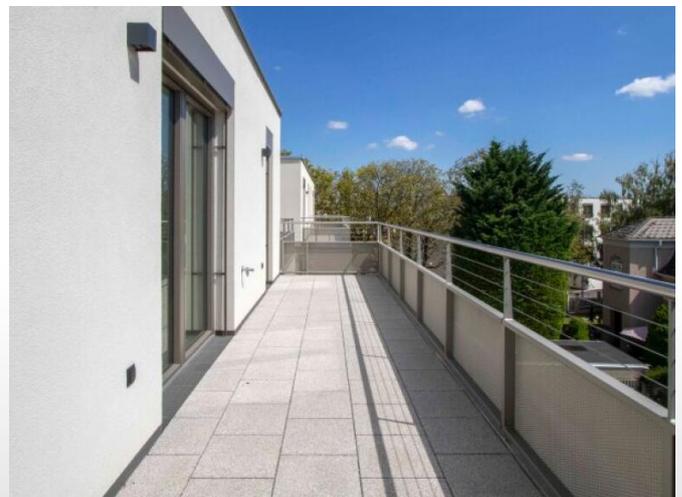
In nur 6 Minuten ist die U1 Station Leopoldau mit dem Zug erreichbar, womit eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt ermöglicht wird.

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 | Quality Living mit Wohlfühlfaktor. | 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 19

Diese einmalige 3 Zimmer Wohnung überzeugt mit ihrem guten Schnitt und den beiden Balkonen mit Fernblick. Die Außenfläche ist südostseitig ausgerichtet und kommt zusammen auf zirka 25m². Die beiden Schlafzimmer, sowie der Abstellraum ergänzen die Wohnfläche. Die Wohnung ist mit einer Wohnraumlüftung ausgestattet und für heiße Sommertage wurde eine Klimaanlage-Vorbereitung verbaut. 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, vorrangig 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.

ECKDATEN

Objektart:	Wohnung
Vertragsart:	Kaufobjekt
Anzahl Zimmer:	3
Wohnfläche:	74,2 m²
Terrassenfläche:	25,22 m²
Stockwerk:	1. DG
Bäder:	1
WC:	1
Böden:	Fliesen, Fertigparkett
Heizung:	Fernwärme

KOSTEN

Kaufpreis:	464.700,00 €
zuzügl. Kaufnebenkosten	

AUSSTATTUNG

Fliesen, Fernwärme, Personenaufzug, Kabel / Satelliten-TV, Fertigparkett, Fernwärme, Südostbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Abstellraum, DVB-T, Niedrigenergiehaus, Trennwände Gipskarton, Glasfaseranbindung, Außenliegender Sonnenschutz, Öffensbare 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 19

DG

3-Zimmer Wohnung

74,20 m²

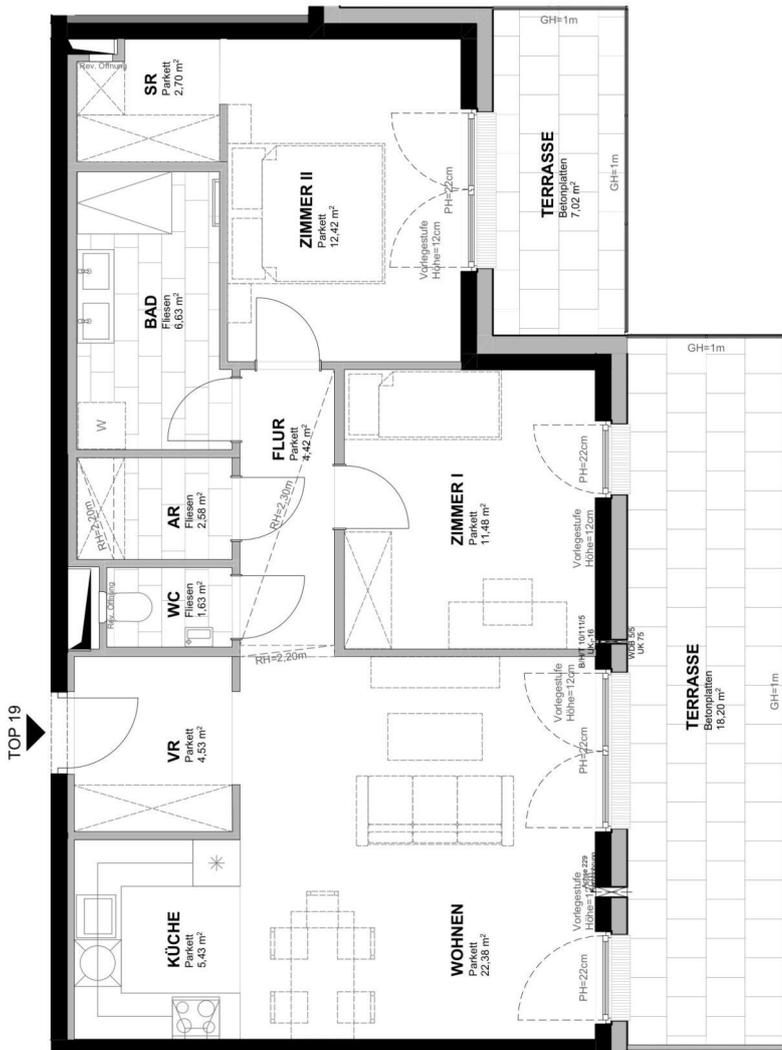
25,22 m²

2,54 m

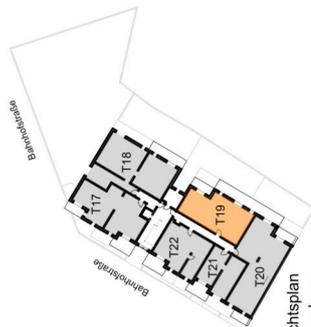
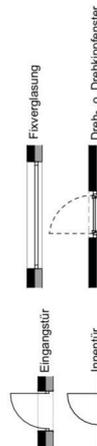
Wohnfläche ca.

Balkon / Terrasse ca.

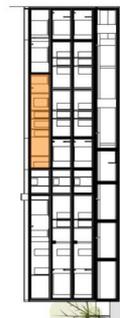
Raumhöhe ca.



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 Einbaumöbeln verwendbar. - Naturmaße einschließlich zusätzlich abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Übersichtsplan
Dachgeschoss



Übersichtsschnitt

MJM KIRCHENPLATZ 3 | 2020 HOLLABRUNN
TEL: +43 2992 3965
KOLONITZGASSE 2A | 1030 WIEN
TEL: +43 1 3700112
ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER WIENERSTRASSE 97/100 | 2100 HORNEUBURG
TEL: +43 2262 67148
WWW.MAUERER-PARTNER.AT
ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER ZT GMBH



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Mariella Gruber

Telefon: **+43 664 88758011**

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

Verkauf direkt vom Bauträger.



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**