Raiffeisen Wohnbau

# Quality Living
# **mit Wohlfühlfaktor.**

## Bahnhofstraße 58+60 / Bahnhofstraße 60 / Top 13
## 2232 Deutsch-Wagram

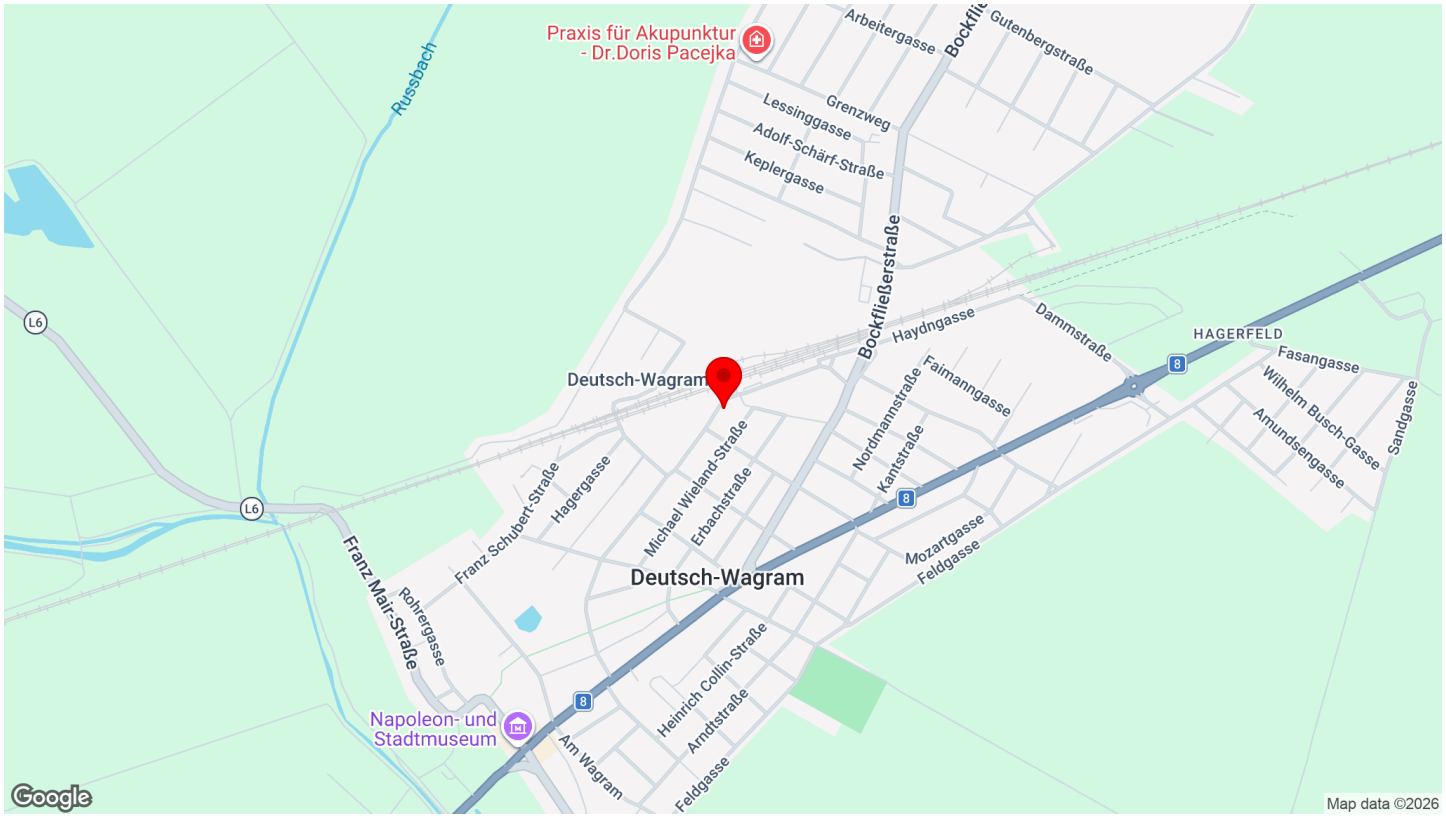
Raiffeisen Wohnbau

# Bahnhofstraße 58+60 / Bahnhofstraße 60 / Top 13 | 2232 Deutsch-Wagram

| | |
|---|---|
| **Objektnummer** | 12334 |
| **Vertragsart** | Kaufobjekt |
| **Kaufpreis** | 393.600,00 € zzgl. Kaufnebenkosten |
| **Status** | Fertiggestellt |
| **Wohnfläche** | 75,86 m² |
| **Zimmer** | 3 |

Raiffeisen Wohnbau

## 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.

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.

HWB: 27, fGEE. 0,76 | Fotos © Irene Schanda und Raiffeisen Wohnbau

Raiffeisen Wohnbau

## 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.

## Eckdaten

| | |
|---|---|
| **Objektnummer** | 12334 |
| **Objektart** | Wohnung |
| **Vertragsart** | Kaufobjekt |
| **Kaufpreis** | 393.600,00 € zzgl. Kaufnebenkosten |
| **Status** | Fertiggestellt |
| **Stockwerk** | 2. Etage |
| **Zimmer** | 3 |

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche** | 75,86 m² |
| **Freifläche** | 4,96 m² |
| **Heizwärmebedarf** | B 27 kWh/m²a |
| **fGEE** | A 0,75 |
| **Bäder** | 1 |
| **WC** | 1 |

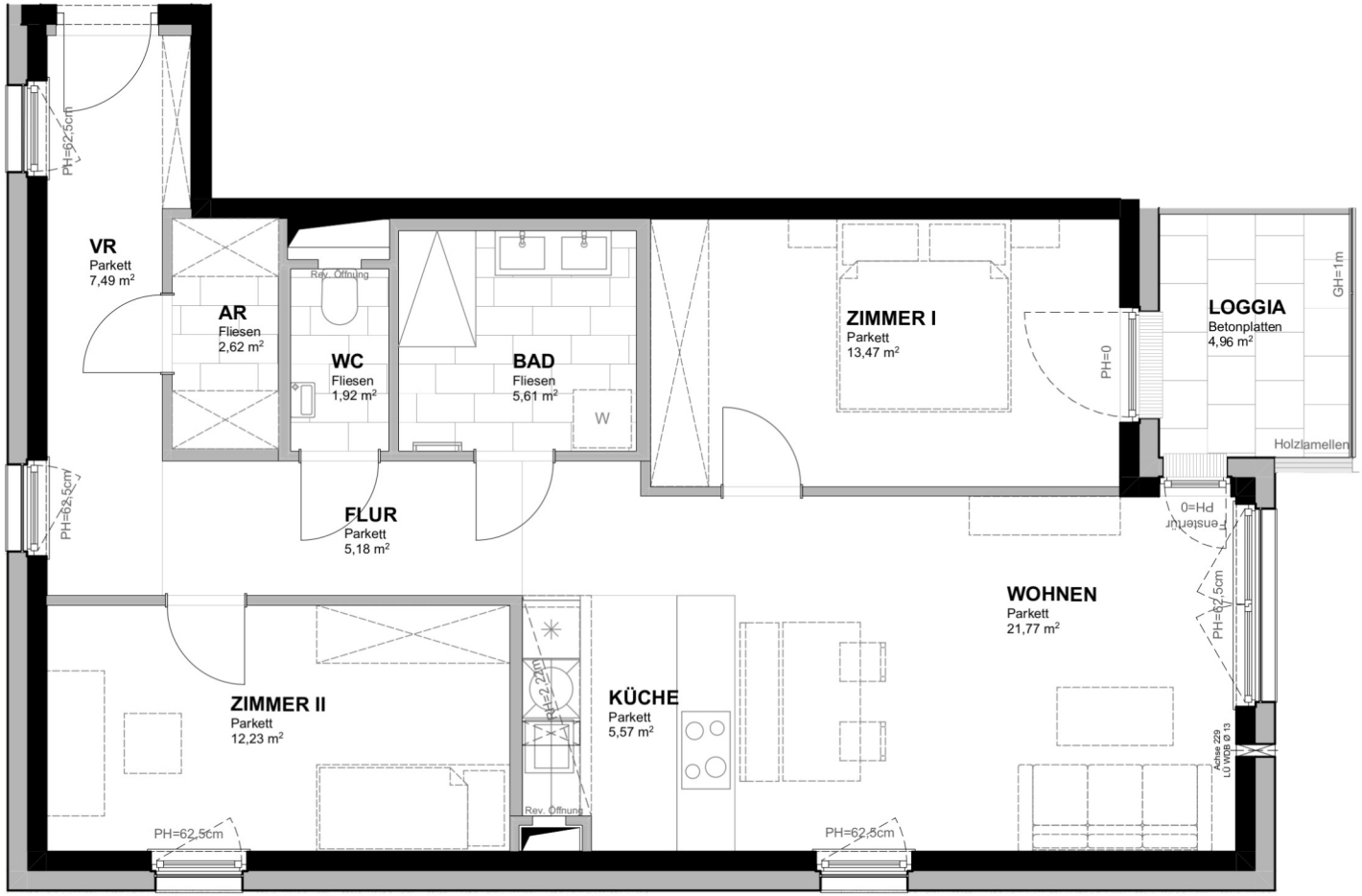
2232 Deutsch-Wagram, Bahnhofstraße 58+60 I Quality Living mit Wohlfühlfaktor. I Wohnen im Weinviertel | Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder Vorsorge | teilweise allgemeiner Gartenbereich mit altem Kastanienbestand | großzügige Freiflächen | perfekte Verkehrsanbindung und städtische Infrastruktur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

## Ausstattung

- Außenliegender Sonnenschutz
- Fernwärme
- Fertigteil
- Glasfaseranbindung
- Öffenbare Fenster
- Schlüsselfertig mit Bodenplatte
- Doppel- / Mehrfachverglasung
- Fernwärme
- Flachdach
- Massiv
- Personenaufzug
- Trennwände Gipskarton
- DVB-T
- Fertigparkett
- Fliesen
- Niedrigenergiehaus
- Rollstuhlgerecht

Stand 02.06.2023

TOP 13

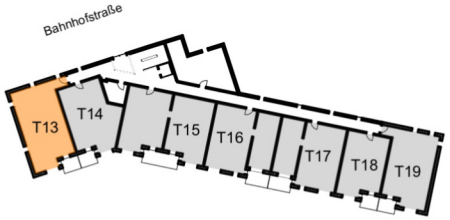



# Raiffeisen WohnBau

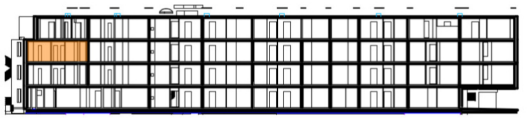
**BAHNHOFSTRASSE 60**
**2232 DEUTSCH-WAGRAM**

**TOP 13**
2.OG
3-Zimmer Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnfläche ca. | 75,86 m² |
| Loggia ca. | 4,96 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

Raiffeisen Wohnbau

## Ihr Ansprechpartner

**Provisionsfreier Verkauf direkt vom Bauträger!**

| **Herr Nico Marschall** | |
|---|---|
| **Telefon** | +43 664 8875 8011 |
| **E-Mail** | nico.marschall@raiffeisen-wohnbau.at |

**Raiffeisen Wohnbau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.**
1190 Wien, Mooslackengasse 12 | 6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8

Planungsänderungen vorbehalten. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

**Impressum:** Medieninhaber: Raiffeisen WohnBau GmbH, 1190 Wien
Stand: 09.2026

**raiffeisen-wohnbau.at**

Wohnküche

Wohnzimmer Loggia

Loggia

Loggia

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Vorzimmer

2. Schlafzimmer

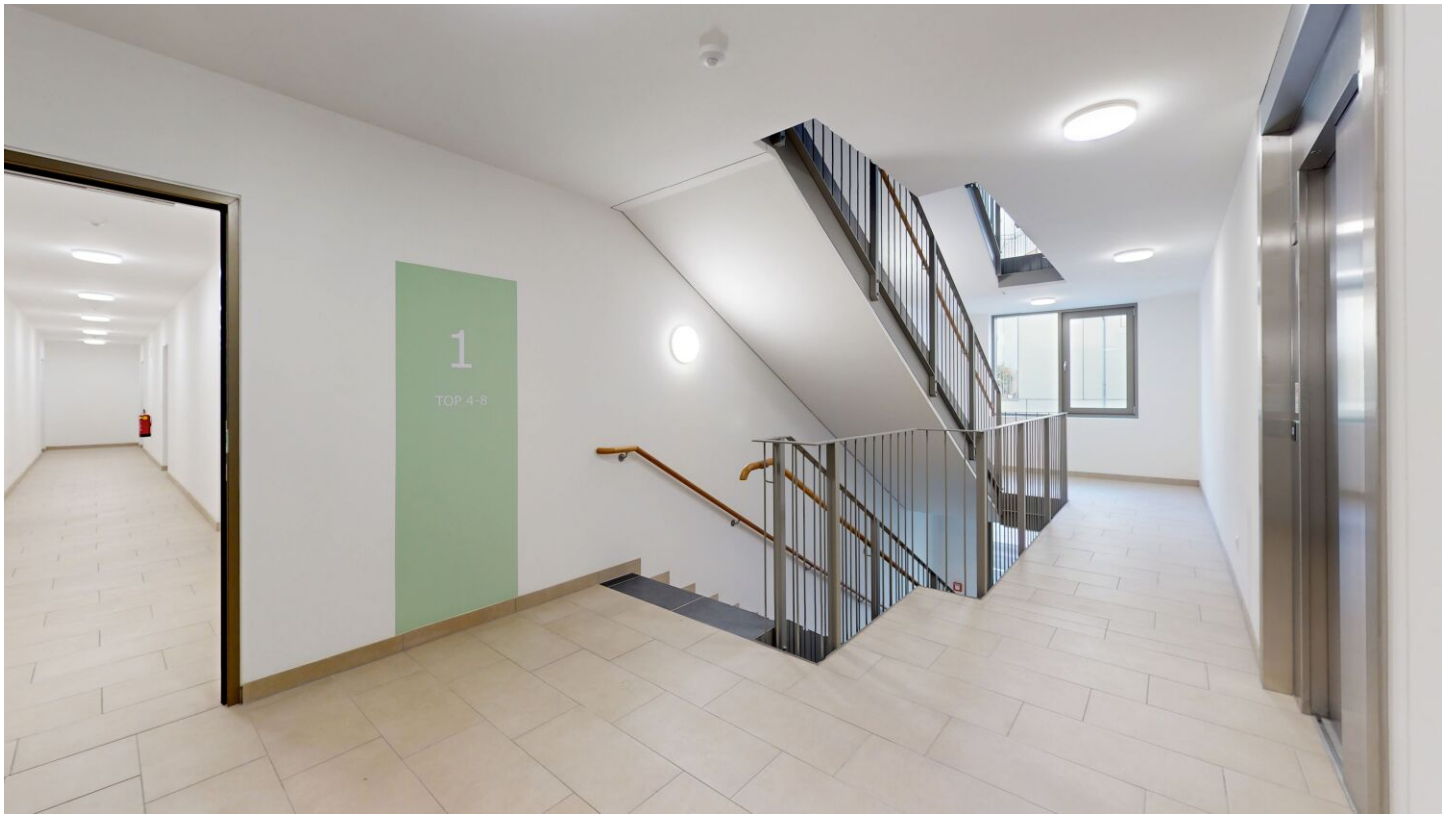
Flur

Badezimmer

Badezimmer

Außenansicht

Straßenansicht




1. Stockwerk